

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE

SUR

LE COLONAGE PARTIAIRE

d'après la loi du 18 juillet 1889

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue devant la Faculté de Droit de Caen

Le 20 Décembre 1901

A 4 HEURES DE L'APRÈS-MIDI

PAR

Jean LAISNÉ DES HAYES

Avocat à la Cour d'Appel

CAEN

Imprimerie E. LANIER, rue Guillaume-le-Conquérant

1901

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE

SUR

LE COLONAGE PARTIAIRE

d'après la loi du 18 juillet 1889

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue devant la Faculté de Droit de Caen

Le 20 Décembre 1901

A 4 HEURES DE L'APRÈS-MIDI

PAR

Jean LAISNÉ DES HAYES

Avocat à la Cour d'Appel



CAEN

Imprimerie E. LANIER, rue Guillaume-le-Conquérant

1901



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1901-1902

DOYEN :

M. Edmond VILLEY (*, I. ⑤), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. DANJON (I. ⑤), assesseur du Doyen, professeur de *Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (*, I. ⑤), professeur d'*Economie politique*, chargé des cours de *Droit constitutionnel comparé* et de *Législation financière*.

LAISNÉ DES HAYES (⑤, A. ⑤), professeur de *Droit romain*, chargé d'un cours de *Droit civil*,

GUILLOUARD (*, I. ⑤, C. ✚, G. O. ✚, C. I. C. ✚, O. ✚, L. ✚), professeur de *Droit civil*.

LEBRET (I. ⑤), professeur de *Droit civil* (député du Calvados), ancien Ministre de la Justice.

CABOUAT (I. ☿), professeur de *Droit international public et privé*, et de *Législation industrielle*.

Ambroise COLIN (I. ☿), professeur de *Droit civil*, agrégé à la Faculté de Droit de Paris,

BIVILLE (A. ☿), professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit administratif*.

DEBRAY, professeur de *Droit romain* et chargé des cours de *Pandectes* et d'*Histoire du Droit français*.

AGRÉGÉS :

MM. René WORMS (I. ☿, ☿, C. ✚), chargé des cours d'*Economie politique* et d'*Histoire des doctrines économiques*.

LE FUR, chargé des cours de *Droit administratif* et d'*Eléments du Droit constitutionnel*.

ASTOUL, chargé d'un cours de *Droit romain* et du cours d'*Histoire de la Coutume de Normandie*.

DEGOIS, chargé des cours de *Droit criminel* et de *Droit civil approfondi et comparé*.

PILON, chargé d'un cours de *Droit civil*.

GENESTAL DU CHAUMEIL, chargé des cours d'*Histoire générale du Droit français* et d'*Histoire du Droit public français*.

SECRÉTAIRE :

M. GILLET (I. ☿), secrétaire de l'Université de Caen.



DÉDICACE

MES BIEN CHERS PARENTS,

Vous avez longtemps tremblé pour moi ; vous avez craint, qu'avec une indolence trop accoutumée, je ne laisse s'écouler les délais exigés, sans me mettre en mesure, et qu'une loi, contemporaine de celle que j'étudie ici, ne vienne m'arracher à vous pendant deux longues années encore, en faveur de la patrie. Ce modeste ouvrage, fruit d'une période de solitude à la campagne, (le sujet voulait une telle décision, que je ne prétends pas un sacrifice), est destiné à vous rassurer. Il est en même temps mon premier témoignage public de reconnaissance, de respectueux et filial dévouement ; vous voudrez bien, en considérant ce double but, en oublier les imperfections.

Vous me laisserez aussi partager le sentiment de gratitude, dont je parlais à l'instant, avec mon Président de Thèse. Il sut allier pour me venir en aide le zèle du Professeur et l'affection du Parent. Ses conseils furent précieux pour m'ouvrir la voie, pour mener l'œuvre à bonne fin. Ce n'est que justice de lui en faire hommage, et je suis heureux d'être son débiteur pour m'acquitter envers lui.

Je dois enfin plus qu'un souvenir, plus qu'un banal remerciement, aux collaborateurs anonymes dont le secours m'a facilité la tâche entreprise. Ils s'ingénierent à me fournir des baux, à me donner des détails agricoles que j'ignorais, me montrèrent des aspects insoupçonnés du problème. Chez certains d'entre eux, j'ai même surpris en germe des idées dont je me suis inspiré pour tenter l'amélioration du système étudié. Ils ont enfin bien voulu me seconder dans cette tâche ingrate de la correction des épreuves. Je suis à tous leur obligé, et c'est pour eux tous que j'écris en bas de cette page ces deux mots, inséparables, selon moi, car les amis sont-ils autre chose que des parents élus par le cœur :

MEIS ET AMICIS

La Varende, le 15 Octobre 1901.

JEAN.

JURY D'EXAMEN

MM. L. GUILLOUARD, *professeur*, Président
de la Thèse :

DANJON, *professeur* ;

PILON, *agrégé*.

BIBLIOGRAPHIE

APPIEN, *Histoire de la République Romaine*, I, 7.

AUBRY et RAU, III, p. 140-155 et sq. IV, p. 502-511 et sq.

BAUDRILLART, article de la *Revue des deux Mondes*, octobre 1885, p. 570.

BAUDRY-LACANTINERIE, III, p. 418-419 et sq.

BESCHERELLE, *Dictionnaire national*, v^o Métayage.

BOUISSOU et TURLIN, *Traité théorique et pratique du Métayage*.

CARRÉ, *Codes annotés*, n^{os} 44 et sq., n^{os} 198 et sq.

Charlemagne (Capitulaires de), liv. I, chap. CLVII, col. 732.

CLÉMENT, sénateur, Rapport au Sénat fait au nom de la Commission chargée du projet de la loi sur le Code rural.— Travaux préparatoires. Annexe à la séance du 7 mai 1880. *Journal officiel* du 7 mai 1880, p. 263.

COLMET DE SANTERRE, t. VII, p. 317, n^{os} 213-213 bis.

COLUMELLE, *De Re Rustica*, I, 7.

CUJAS, *Glose sur la loi*, I, § 9, Dig. liv. XVI, t. III.

DALLOZ, *Rép. v^o Louage à colonage partiaire*.

DELVINCOURT, III, 103, *Notes*.

DEMOLOMBE, IX, n^o 689.

DENYS D'HALICARNASSE, *Antiquités romaines* IX, 588.

DOMAT, *Lois civiles*. — *Louage*, sect. I, § 7, p. 62.

- DREUILLE (V^{te} DE), *Du Métayage et des moyens de le remplacer.*
- DUPORT, *Remarques pratiques sur la culture de la vigne en Beaujolais.*
- DURANTON, XVII, n^{os} 176-177 et sq.
- DUVERGIER, *Louage*, p. 67 et sq.
- Economistes (Journal des)*, t. XIII, p. 7225.
- FALLOUX (C^{ie} DE), *Dix ans d'Agriculture.* — Article du *Correspondant* du 15 décembre 1862.
- FLACH, *Les origines de l'ancienne France*, t. I, introduction, p. 8.
- FOUCHER DE CAREIL, Discours au Sénat, *Journal officiel* du 1^{er} juin 1880, p. 5914.
- FUSTEL DE COULANGES, *Recherches sur quelques problèmes d'Histoire*, p. 20.
- GARIDEL (DE), Rapport à l'Union du Nivernais et du Bourbonnais, 6 avril 1881.
- GARNIER, *Répertoire*, n^{os} 1669, 2625, 5055.
- GASPARIN (C^{ie} DE), *Le Métayage.*
- GUILLOUARD, *Du Louage*, t. I, p. 99 et sq., 109 et sq., 213 et sq., 233 à 235, 440 et sq., t. II, p. 147 et sq., 151 à 156 et sq.
- IMBART DE LA TOUR (C^{ie} J.), *La crise agricole en France et à l'Etranger.* — Préface de M. LEVASSEUR, membre de l'Institut.
- Journal officiel* des 1^{er}, 15, 16 et 18 juin 1880, 7 mai 1880, 5 juillet 1889.
- LABOULAYE, *Histoire du droit de propriété foncière en Occident*, p. 69-74.
- LATREILLE, *Revue critique*, t. XXIV.
- LAURENT, t. XXV, p. 520-577.

LECOUTEUX, *Bulletin de la Société des agriculteurs de France*,
n° du 1^{er} mars 1879.

La Loi, n° du 13 février 1882, des 18 février, 11 mars, 1^{er} mai
1895.

LUMBROSO, *Recherches sur l'economie politique de l'Egypte
sous les Lagides*, p. 8 et sq.

MÉPLAIN, *Dialogue sur le Métayage*.

MÉPLAIN, *Traité du bail à portion de fruits*.

MILLION, député, Rapport à la Chambre des Députés.
Annexe au procès-verbal de la séance du 14
juin 1888.

Moniteur judiciaire de Lyon, n° du 2 juillet 1886.

Palais (Gazette du), divers jugements et arrêtés.

PASQUIER, *Recherches sur la France*. liv. VIII, p. 46.

PLINE, *Lettres*, liv. IX, lettre 37^e.

PONT, n° 131.

POTHIER, *Louage*, IV, p. 302.

Recueil des Usages ruraux de l'arrondissement de Laval.

*Recueil des Usages ruraux de l'arrondissement de Château-
Gontier*.

Recueil de Riom et Limoges.

Recueil d'Agen.

RÉROLLE, *Du Colonage partiaire et spécialement du
Métayage*.

ROUSSEAU et LAISNEY, v° *Compétence des Tribunaux de paix*,
n°s 106, 374, 375.

SIREY, divers jugements et arrêts.

SISMONDI (DE), *Etudes*, I, p. 430.

SISMONDI (DE), *Histoire des Républiques italiennes*, XV.
p. 364 et sq.

TOURDONNET (C^{ie} DE), *Traité pratique du Métayage*.

TOURDONNET (C^{ie} DE), *Situation du Métayage en France*. —
Rapport sur l'enquête ouverte par la Société des
agriculteurs de France dans sa session de 1879.

TROPLONG, *Louage*, III, n^{os} 220 et 221, 387 et sq.

VALETTE, n^o 67.



ÉTUDE SUR LE COLONAGE PARTIAIRE

d'après la loi du 18 juillet 1889

INTRODUCTION

Parmi les problèmes les plus agités de l'heure actuelle, il en est un qui, tenant à la fois au domaine de l'économie agricole et à celui de la sociologie, est aussi bien l'objet des discussions passionnées des savants que de la conversation légère et élégante des philosophes indulgents du fumoir (1). L'agriculture, disent les uns, subit en ce moment en France une crise d'une acuité extrême ;

(1) « Ces problèmes ont incontestablement une très grande importance ; ils ne préoccupent pas seulement les propriétaires et les fermiers de France, mais ceux de presque tous les Etats d'Europe et même de l'Amérique et non seulement les cultivateurs, mais les économistes et les hommes d'Etat, car ils ont leur répercussion sur toute l'économie sociale et sur la politique ». Préface de *La Crise agricole en France et à l'Etranger*, par le comte J. IMBART DE LA TOUR. Préface de M. LEVASSEUR, membre de l'Institut, p. 111.

les salaires renchérissent, la concurrence étrangère lutte victorieusement par le nombre et par le prix contre nos produits, la propriété perd tous les jours de sa valeur, la richesse nationale enfin diminue d'inquiétante façon. Se plaçant à un point de vue plus personnel, les seconds se plaignent de la diminution de leurs revenus, de la difficulté qu'ils éprouvent à trouver un cultivateur intelligent et offrant des garanties, pour lui confier leurs terres, du levain de haine et de discorde qui des villes s'est étendu dans les campagnes, qui grandit à chaque instant, se traduisant pour eux par des difficultés de toutes sortes et ils envisagent avec anxiété un avenir prochain où il leur faudra tenir eux-mêmes le manche de la charrue pour recevoir de leurs domaines un intérêt, si minime soit-il.

Problème complexe en effet, capital à coup sûr, puisqu'il a le don de préoccuper les esprits spéculatifs et de porter l'inquiétude même dans les classes heureuses de la société. C'est que dans un pays comme le nôtre, industriel et commercial sans doute et par force, mais surtout, par essence, agricole, il y a là une question de vie ou de mort et que, si le remède tardait à une situation aussi périlleuse, c'est sur les Français de toutes les classes qu'en retomberaient les fatales conséquences. Et à ceux qui nous taxeraient d'exagération, la statistique se chargera de répondre. Elle constate en effet que sur une population d'un chiffre total approximatif de 36.000.000, la population agricole compte pour près de 19.000.000, exactement 18.968.600 individus.

tandis que la population industrielle n'est que de 9.274.537 et la population commerciale de 3.837.223. Les professions libérales occupent 1.531.405 personnes, le nombre des rentiers et fonctionnaires est de 2.151.888, celui des mendiants et vagabonds de 71.323, celui des professions inconnues (1) de 210.217, soit au total exact: 36.045.193 individus.

« Et encore, ajoute M. de Tourdonnet, dans son
« rapport à la Société des Agriculteurs de France,
« est-ce bien là la représentation parfaitement exacte
« en nombre de la population agricole ? C'est une
« question à examiner. Les rentiers et les fonction-
« naires, les industriels et les commerçants, par cela
« qu'ils habitent dans les villes ou dans les fabriques,
« doivent-ils être considérés comme totalement étran-
« gers à la vie rurale, lorsqu'ils possèdent des terres,
« lorsqu'ils en perçoivent les revenus ? S'ils ne font
« pas valoir directement, ne sont-ils pas tenus de
« compter avec leurs fermiers ou de faire surveiller
« leurs métayers par des mandataires ? Ne sont-ils
« pas intéressés au résultat des cultures et des
« exploitations, au succès des améliorations pour-
« suivies ? Nous comprenons qu'il soit difficile, en
« matière de statistique, de distinguer, d'une ma-
« nière précise, ceux qui, faisant du commerce ou de
« l'industrie, font en même temps de l'agriculture.

(1) Nous empruntons les termes mêmes de la statistique générale, bien qu'il puisse paraître bizarre de voir classer des professions si inconnues qu'on ne puisse les faire rentrer dans aucune des catégories précédemment citées. La statistique a sans doute voulu parler de ce que l'on appelle à Paris : les petits métiers de la rue.

« Mais il suffit que le cas se rencontre et surtout
« qu'il soit fréquent, pour que nous ayons le droit de
« penser que, dans les calculs d'économie politique,
« la proportion de 19.000.000 sur 36.000 000, attri-
« buée à la population agricole, est trop modérée » (1).

Acceptons même cette proportion. C'est encore plus de la moitié des Français dont les intérêts sont gravement lésés, qui souffrent en un mot, et cela vaut bien, semble-t-il, la peine de s'en occuper.

Quelles sont les causes de cette crise agricole dont on parle de tous les côtés, quels en sont les effets que tous déplorent, autant de questions qui se rattachent assez indirectement à notre sujet et c'est accidentellement que nous aurons à en parler ; mais peut-être en voyant ce que fut le colonat partiaire aux diverses époques et chez les divers peuples qui l'employèrent, ce qu'il devint en France, en étudiant les modifications ou les perfectionnements qu'y apporta la loi de 1889 et la façon dont il fonctionne maintenant, en arriverons-nous à penser que c'est encore le meilleur remède que l'on puisse trouver à cette situation fausse, la meilleure issue à cette impasse fatale dont il faut à tout prix sortir.

Trois façons de cultiver sont actuellement en usage : la régie directe. le fermage, le métayage.

(1) Une statistique récente constate, il est vrai, que depuis 1876, la population agricole a plutôt diminué. Pour des causes que nous n'avons pas à envisager, elle est descendue en 1881 à 18.249.209, en 1886 17.678.432 en 1891 enfin, à 17.435.888 pour une population non agricole de 20.907.304. La proportion reste encore de 455 0/0 et cela suffit à démontrer l'intérêt de la question.

Sans entrer dans aucun détail au sujet de chacune d'elles, sans faire entre ces différents systèmes d'amodiation une comparaison qui serait ici même prématurée, mais que nous retrouverons sans doute à la fin de cette étude, disons en quelques mots leurs propriétés essentielles.

La régie directe, c'est la mise en valeur de la terre par son propriétaire même, qui, s'attachant au sol où souvent il est né, fait de sa fertilité la tâche de sa vie et par les soins jaloux qu'il lui prodigue, par l'ardent amour dont il l'environne conquiert à nouveau, par sa propre valeur cette fois, ce terrain auquel l'attachaient déjà les souvenirs de son enfance et la mémoire des parents chéris qui le possédaient avant lui. C'est le régime idéal qui fait d'une contrée entière comme un parc merveilleusement entretenu, qui développe aux cœurs des habitants ces précieuses qualités du travail et de l'économie et sait préparer en eux des soldats alertes et vigoureux pour le jour où leur patrie les réclame. La statistique constate et c'est avec confiance et bonheur que nous l'enregistrons, qu'après avoir subi une défaveur marquée et difficilement explicable, il jouit en ce moment d'une estime nouvelle et qu'un retour notable se fait vers lui. Alors qu'en 1862, le nombre des propriétaires cultivant eux-mêmes n'était que de 2.607.130, il est en 1876 de 2.826.388 avec une étendue de 17.011.847 hectares et en 1882 de 4.324.917 avec 19.380.089 hectares. « Et, ajoute M. Million dans son « rapport à la Chambre des Députés, le nombre « des propriétaires cultivant directement va sans

« cesse en croissant et celui des fermiers en diminuant ».

Il y a fermage lorsque le propriétaire, absorbé tout entier par les soucis de la politique ou le soin d'une profession libérale, se désintéresse au point de vue matériel de sa terre dans laquelle il ne voit qu'une source de revenus et qu'il la confie à un cultivateur de métier pour en jouir comme de la sienne propre, moyennant une redevance annuelle convenue entre les deux parties. Système auquel on pourrait peut-être reprocher d'éloigner précisément de la propriété celui qui devrait y tenir de plus près et de la confier, comme un objet de peu d'importance et sans valeur, à des soins mercenaires. Du reste, ainsi que nous le disions tout-à-l'heure, le nombre des fermiers suit une progression constamment décroissante et de 1.035.369 qu'ils étaient en 1862, ils sont descendus en 1876 à 831.943 avec 11.959.354 hectares de culture et à 749.559 avec 8.953.118 hectares en 1882 (1).

On appelle métayer celui qui, sous la haute direction du propriétaire, est exclusivement chargé du rendement d'un domaine dont il partage pour cela les fruits avec le maître (2) qui l'a choisi. Sans apprécier

(1) Ces chiffres, ainsi d'ailleurs que ceux concernant la régie directe et le métayage, sont ceux que M. Million, rapporteur du projet de loi voté le 18 Juillet 1889, citait à la Chambre des Députés et sont tirés des enquêtes officielles faites en 1862, 1876 et 1886. — Annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1888.

(2) Nous aurons à revenir sur cette expression de maître qui n'est peut-être pas très exacte ici; nous l'employons cependant à dessein pour fortifier ce membre de phrase... sous la haute direction..., indiquer que

longuement ce que nous ne connaissons pas encore, nous pouvons dire en deux mots qu'outre les avantages de la régie directe, ce mode d'exploitation nous paraît avoir une très réelle valeur au double point de vue économique et social. Nous ne nous étonnerons donc pas de le voir de 319.450 adeptes avec 4.366 253 hectares qu'il possédait en 1876 passer en 1882 à 347.858 avec 4.539.322 hectares. Bien que nous n'ayons pas les chiffres officiels depuis cette époque, (1) nous pouvons affirmer que le mouvement ascensionnel s'est depuis plus vigoureusement accentué encore. Que si l'on reste surpris de compter relativement aussi peu de fervents à un système si supérieur, nous répondrons avec le rapporteur de la Société des Agriculteurs de France : « Il est bon de « relever une circonstance influente qui a échappé « aux recenseurs, et qui est de nature à modifier « singulièrement la proportion en faveur du métayage. Si dans l'Est et le Nord-Ouest, il est « facile de distinguer les modes d'exploitation, les « recenseurs n'ayant devant eux que des propriétés « gérées directement ou affermées à prix d'argent, « il n'en est pas de même dans les pays où le métayage, bien que dominant est mêlé au fermage, « surtout dans le Centre. Là, il y a des fermiers en

dans ce contrat le propriétaire n'abandonne nullement sa terre, ne se désintéresse pas de la culture et l'opposer ainsi nettement au fermage.

(1) La loi de 1889 ayant en effet réglementé le métayage, les statisticiens n'ont pas cru devoir faire de nouvelles enquêtes officielles ni porter leurs recherches de ce côté. Qu'il nous soit permis d'en exprimer un regret.

« grand, des fermiers généraux, qui, se plaçant
« comme intermédiaires entre les propriétaires et
« les exploitants, se servent de métayers en sous-
« ordre. Ces agents conservent la qualité de fermier
« à l'égard des détenteurs du sol, qui ne connaissent
« qu'eux, et les recenseurs, ne trouvant que des actes
« de fermage, ne poussent pas plus loin leurs inves-
« tigation et ne vont pas jusqu'aux métayers.....
« Nous estimons donc qu'il y a de ce chef une erreur
« de fait de la statistique, mal informée ; et les récla-
« mations que nous avons reçues de divers côtés
« nous confirment dans cette opinion » (1).

Nous ajouterons qu'une autre cause nous en sera
révélée dans le chapitre premier, à l'historique de
ce contrat, lorsque nous verrons par suite de quels
événements le fait agricole caractéristique de 1789
à 1876 fut la diminution constante du nombre des
métayers, et que seulement à cette époque, les
raisons de cet ordre de choses venant à disparaître,
le métayage reprit aussitôt la place qu'il eut dû
toujours occuper ; « il s'accrut dans les régions où
« il existait encore, il reparut dans les départements
« où il en restait peu de traces ».

Certains agronomes ont, au point de vue de ce
mode de culture, divisé les départements en trois
catégories ; dans vingt-deux départements il domine,
dans cinquante-huit, il est chose fréquente, dans

(1) Rapport sur l'enquête ouverte par la Société des Agriculteurs de France, par M. le comte de TOURDONNET, p. 62 in fine.

sept seulement il est exceptionnel (2). Plus simplement on pourrait séparer la France en deux par une ligne idéale qui partirait de Vannes, passerait par Redon, Rennes, laisserait au Sud la Mayenne où la proportion est de 53 métairies contre 100 fermes, redescendrait au Mans et de là se continuerait par Orléans, Auxerre, Langres et viendrait aboutir du côté de Thann, au Sud des Vosges. Toute la partie septentrionale de cette ligne comprendrait les départements où le métayage n'est pas ou peu usité puisque celui dans lequel on le rencontre le plus fréquemment est l'Aube où la proportion est de 20 métayers seulement pour 100 fermiers (1). Le reste embrasse les contrées où il est en vigueur et où il varie depuis 60 contre 100 comme dans le Vaucluse, le Cantal, la Haute-Loire, jusqu'à atteindre l'égalité comme dans le Lot-et-Garonne, la Dordogne, le Tarn et à l'emporter sur le bail à prix fixe comme dans la Charente, les Landes où il se montre dans la proportion de 4 contre 3, de 7 contre 6 et même de 13 contre 1.

Du reste peu de contrats portent des noms aussi variés que lui et c'est rarement sous le même vocable qu'on le désigne : Colonat partiaire, colonage partiaire, régie à moitié fruits ne sont qu'une seule et même chose. « On nomme ce cultivateur, » disait aussi la Cour de Lyon lors de la préparation du Code civil, dans divers départements

(2) Voir le document n° I à l'Appendice.

(1) Exactement 580 métairies contre 2.860 fermes.

« granger, métayer, bordier ». Nous nous servons indistinctement de tous ces termes, bien que ceux de métayer et de colon partiaire qui sont les plus usités nous paraissent aussi les préférables comme indiquant plus clairement l'essence du contrat que nous allons étudier maintenant.

CHAPITRE PREMIER

ORIGINE ET HISTORIQUE DU COLONAGE PARTIAIRE

Qu'est-ce d'abord que le métayage, puisque aussi bien la définition que nous en avons donnée dans l'Introduction était peu précise et n'avait d'autre but que de l'opposer aux systèmes d'amodiation ses rivaux. Nombreuses sont les formules et dans l'embarras du choix, nous nous bornerons à deux. La première très complète, un peu longue, mais exprimant bien la nature de ce bail. « C'est, dit-elle, un « contrat par lequel le propriétaire, qui fournit le « capital d'exploitation, se réserve la haute direction « et la surveillance, et par lequel l'exploitant, qui « apporte les bras et la force, exécute le travail, « sous la condition mutuelle que les produits éventuels seront partagés par moitié entre les deux « contractants ».

La seconde, claire, concise, mais négligeant la grave question de la prééminence du propriétaire ou du colon nous est donnée par Bescherelle (1): « Le « métayer ou colon partiaire est le cultivateur qui

(1) BESCHERELLE, *Dictionnaire National*. V^e Métayage.

« partage par moitié et en nature, avec son propriétaire, les récoltes et produits de sa ferme ».

D'où est venu ce mode de culture et quelle origine lui attribuer ? Les économistes sont ici en désaccord, et alors que les uns félicitent la civilisation Romaine de son invention, d'autres réclament au nom des Barbares l'honneur de sa paternité. D'après M. de Gasparin la plus ancienne mention qui soit faite du contrat de métayage se trouve dans Caton, où le métayer est désigné sous les noms de « politor » et de « partiarius ». On n'en trouve pas vestige chez les nations qui ne sont pas d'origine latine ou qui n'ont pas fait partie de l'empire Romain, mais on le rencontre dans tous les pays qui ont été soumis à sa domination. C'est donc à Rome qu'il faut étudier son origine. « Les premiers Romains, dit-il (1), cultivaient la terre de leurs bras. « et même quand les richesses vinrent à s'accroître, « ils dirigèrent leurs exploitations ou par eux-mêmes, ou par leurs agents et leurs affranchis « sous leur inspection immédiate, et y employaient « les bras de leurs nombreux esclaves. La loi Licinienne, en limitant l'étendue des possessions « rurales et le nombre des esclaves qu'on pourrait y « tenir, et enjoignant de se servir d'hommes libres « pour la culture, força les riches à avoir recours à « leurs concitoyens pauvres. Alors, sans doute, la « coutume de partager les fruits de la terre entre « le propriétaire et le cultivateur, ou le métayage,

(1) *Le Métayage*, par le comte de GASPARIN, p. 17.

« prit naissance ». Non pas, répondent les partisans des Germains, et toute autre est la réalité. « Au lieu de ravager les provinces de l'Empire, écrit M. de Sismondi (1), les Barbares s'y établirent à demeure fixe. On sait que chaque capitaine, chaque soldat du Nord, vint loger chez un propriétaire Romain et le contraignit à partager avec lui ses terres et ses récoltes. Indépendamment de la partie inculte des terrains que celui-ci se fit céder pour y parquer ses troupeaux, il voulut encore entrer en partage des récoltes, des champs, des oliviers et des vignes ». N'est-ce pas ce partage qui fait l'essence du métayage.

Ce n'est pourtant ni l'une ni l'autre de ces théories que nous adopterons. Pour nous, aucun contrat ne peut revendiquer des lettres de noblesse de date plus ancienne, et son institution est contemporaine du droit de propriété ou, tout au moins, en suit de bien près l'établissement. Il ne nous vient ni des Romains ni des Barbares, mais il découle de la force même des choses et il est un des premiers produits de la civilisation. Lorsqu'après leur triple évolution de Peuples Chasseurs, Pasteurs et Laboureurs, les hommes en arrivèrent à ce qu'il est permis d'appeler l'âge agricole, que se passa-t-il en effet? Au début de cette période le sol, divisé entre tous, était attribué à chacun en proportion de ses propres besoins, et chacun par son travail personnel et celui des membres de sa famille faisait fructifier le lot sur lequel

(1) *Histoire des Républiques Italiennes*, par M. DE SISMONDI, xv, 304.

il s'était établi. Mais bientôt cette égalité relative cessa d'exister. Tandis que l'ignorance ou l'incurie réduisirent la part des uns, d'autres, par une gestion heureuse, par une augmentation de famille qui les rendit plus forts et plus puissants, virent leurs domaines s'accroître de tout ce que perdaient les premiers. Les uns manquèrent de terres à cultiver pour se nourrir, les autres en possédèrent plus que les bras réunis de toute leur famille n'en pouvaient travailler. Les riches durent alors avoir recours aux pauvres, et, comme il n'était et ne pouvait être question d'esclaves ni de serviteurs, puisqu'il n'existait pas encore de classes sociales mais bien des hommes égaux en condition, ce fut certainement la promesse d'une quote-part dans les fruits qui scella le pacte entre les contractants. Quel autre intérêt d'ailleurs eussent-ils pu spécifier à une époque où l'usage des métaux précieux ne s'était pas généralisé, où l'on n'avait encore trouvé ni l'idée de la monnaie ni par suite celle de la vente et où l'échange était la seule façon de se procurer l'indispensable lorsqu'il manquait (1). Et ceci nous apprend en même temps lequel fut le premier en date du fermage ou du métayage. Il est incontestable que le colonage partiaire beaucoup plus simple, beaucoup plus concret, plus semblable à l'exploitation directe fut

(1) « Dire d'un tel mode d'exploitation qu'il est d'origine Latine ou « Germaine, décider qu'il est le trait caractéristique d'une race déterminée, affirmer qu'il n'est point né dans chaque région dès que la « notion de la propriété se fut dégagée, ce serait nier l'évidence ».

le premier en honneur. « Il précéda le fermage (1).
« Celui-ci, en effet, suppose des notions abstraites
« qui n'ont dû se faire jour que plus tard dans l'esprit
« des peuples. Le prix sera proportionnel à l'étendue
« et à la valeur du domaine, ce qui implique deux
« idées simples : L'idée de la valeur productive
« d'une unité superficielle du sol et l'idée de men-
« suration ».

Sans remonter donc jusqu'aux Hébreux et aux Grecs, mais en constatant sa présence à l'essor de toutes les civilisations « car son empire s'est étendu
« à tous les pays depuis l'Inde, berceau de l'humani-
« té, jusqu'aux États-Unis d'Amérique, au fur et
« à mesure du refoulement des Barbares » (2) nous dirons quelques mots de son existence à Rome, avant de passer à son étude en Gaule, dans la France du Moyen-âge et dans celle du XVIII^e et du XIX^e siècles.

L'histoire économique du peuple Romain se divise en trois grandes périodes qui coïncident précisément avec la présence chez lui du colonage partiaire, puis sa disparition, et sa renaissance enfin.

Dans la première, qui s'étend jusqu'à la fin des guerres Puniques, la propriété particulière existe relativement peu, en ce sens au moins que peu nombreux sont les patriciens en possession d'importants domaines territoriaux. Le grand propriétaire, c'est l'État, dont la main-mise s'étend sur la

(1) *Du colonage partiaire et spécialement du Méthyage*, par Lucien RÉROLLE, p. 5.

(2) *Traité théorique et pratique du Méthyage*, par Marcelin Bouissou et Georges TURLIN, p. 1.

majeure partie des territoires conquis aux peuples vaincus. D'autre part les hommes libres sont nombreux et ce sont des plébéiens sans patrimoine et sans fortune. Il faut leur assurer des moyens d'existence. Ce sera l'utilité de ces terres confisquées par le Sénat. De ces hommes libres on fera des colons. Beaucoup d'entre eux malheureusement avaient pris goût à la vie de désœuvrement et d'oisiveté qu'ils menaient à Rome aux crochets de quelque grand personnage. Semblables à nos ouvriers actuels des villes qui croiraient déroger en allant dans les campagnes vivre d'une vie aisée mais calme, monotone, ils considérèrent l'éloignement comme un exil et refusèrent en masse ces terres qu'on leur offrait. Il fallut alors avoir recours aux indigènes et un Senatus consulte admit au partage les plus recommandés d'entre eux. *Ut justus expleretur numerus, Latinis et Hernicis Senatus consulto permissum est, ut, qui vellent, ei se coloniæ socios adderent* (1).

Appien nous l'apprend en ces termes : « Lorsqu'un « territoire avait été conquis, la partie en valeur « (cultâ) de suite on la donnait, la vendait ou la « louait. La partie momentanément inculte par « suite de la guerre, qui était de beaucoup la plus « vaste, ne voulant pas encore s'en défaire ainsi, « on permettait au premier venu de la cultiver « moyennant une redevance du dixième des fruits « et du cinquième des plantations » (2).

(1) DENYS D'HALICARNASSE, *Antiquités romaines*, IX, 588.

(2) *Agri autem bello partî semper eam portionem quæ culta esset, novis colonis statim vel gratis dividebant, vel pretio vendebant, vel elocabant.*

Les Romains espéraient, par cette extension au dehors de leurs concitoyens, par ces faveurs accordées aux habitants des contrées envahies, se concilier des partisans dans leurs nouvelles possessions, étendre leur influence et s'assurer des auxiliaires pour leurs armées. Leurs espérances cependant furent déçues. Les mêmes citoyens se portèrent adjudicataires d'immenses espaces et surent peu à peu accaparer la presque totalité de ces terres.

« Il semble qu'ils transformèrent à la longue
« leur droit de jouissance en une sorte de droit de
« propriété, et leurs redevances, s'ils continuèrent
« à les payer, ce ne fut plus tant à titre de colonage
« qu'à titre d'impôt » (1).

A l'intérieur la situation avait de même changé. La propriété privée, s'étendant insensiblement mais sans cesse, s'était emparée peu à peu de toutes les terres jadis entre les mains de l'Etat ; le nombre des esclaves, augmenté des prisonniers de guerre, s'était multiplié à l'excès : dans cette seconde période le travail servile remplace le travail libre. Il en sera ainsi jusqu'au règne de l'Empereur Constantin. Ce double avantage qu'avaient les esclaves sur les colons de ne pas être astreints au service militaire et de coûter infiniment moins, puisqu'il suffi-

Quod vero incultum eo tempore ex bello erat, cujus nimirum generis imprimis magna semper pars fuit, illud, quia jam nondum volebant sub sortem mittere, edicebant interim, ut colerent quibuscumque libuisset, excepta sibi vestigialis nomine frugum parte decima ex arbustorum vero proventus parte quinta. — APPIEN, Histoire de la Rép. Rom., Livre I, 7.

(2) LABOULAYE, *Histoire du Droit de propriété foncière en Occident*.
p. 69-74.

sait de les nourrir, et de quelle façon, au lieu de leur abandonner une part dans les revenus, fit de la culture par leurs bras sous la direction du maître le système d'élection de cette époque. Le métayage y fut donc à peu près inconnu. Les métaux précieux devenus d'ailleurs d'un usage plus courant permirent aux possesseurs du sol que la naissance du commerce et de l'industrie retenait éloignés de leurs domaines d'en tirer parti en les affermant.

La population croissant non par les naissances, mais par l'afflux des étrangers à Rome et dans les grandes villes d'Italie, nécessita bientôt un accroissement de production. L'agriculture atteignit sa plus haute perfection, les terres leur maximum de rendement. De toutes parts les productions affluèrent sur les marchés. Le prix des denrées baissa par suite à des taux dérisoires. Les fermiers ne trouvant plus dans leur exploitation de bénéfices suffisants, ne purent remplir leurs obligations. « Ils firent des dettes et bientôt telles que, désespérant de les éteindre, ils ne se soucièrent même plus de les diminuer ». On fut obligé de renoncer aux esclaves qui, trop nombreux, mal surveillés, sans intérêt aucun à leur tâche, s'en acquittaient mal ; qui devenaient d'un prix de plus en plus élevé depuis que les importations avaient diminué et que les légions, aux prises avec des adversaires plus redoutables, parfois battues, rarement victorieuses, se tenaient le plus souvent sur la défensive. Il se produisit alors un phénomène que nous décrivit au long une lettre de

Pline se plaignant de sa situation personnelle (1), et, dans cette troisième et dernière période, le métayage vit son champ d'application renaître et prospérer. C'est que les mécomptes de Pline étaient communs à nombre de ses concitoyens. Ainsi que nous l'avons dit tout-à-l'heure, les fermiers au-dessous de leurs affaires ne pouvaient plus payer et l'usage s'établit vite d'insérer dans le legs ou dans la vente d'un domaine la clause « avec l'arriéré des fermiers » (2). Cette clause, dit Fustel de Coulanges, équivaut indirectement à le léguer lui-même. Plus tard on ne craindra plus de dire qu'on lègue avec la terre ceux qui la cultivent, après avoir dit qu'on léguaît la terre avec l'arriéré des cultivateurs « Que « l'on emploie l'une ou l'autre formule, le cultivateur se transmet avec la terre ».

(1) Cette lettre de Pline est adressée à Paulin, son ami. En voici le passage le plus saillant : « Je suis ici retenu, lui dit-il, par la nécessité « de trouver des fermiers. Il s'agit de mettre des terres en valeur pour « longtemps et de changer tout le plan de leur régie ; car les cinq dernières années, mes fermiers sont demeurés fort en reste malgré les « grandes remises que je leur ai faites. De là vient que la plupart négligent de payer des à-comptes, dans le désespoir de pouvoir entièrement s'acquitter. Ils arrachent même et consomment tout ce qui est « déjà sur la terre, persuadés que ce ne serait pas pour eux qu'ils épargneraient. Il faut donc aller au devant d'un désordre qui augmente tous les jours et y remédier. Le seul moyen de le faire, c'est de ne « point affermer en argent, mais en parties de récoltes à partager avec « le fermier, et de préposer quelques-uns de mes gens pour avoir l'œil « sur la culture de mes terres, pour exiger ma part des fruits et la « garder. D'ailleurs il n'est nul genre de revenu plus juste que celui « qui nous vient de la fertilité de la terre, de la température de l'air et « de l'ordre des saisons ». Lib. ix, épist. 37. Traduction de SACY.

(2) DIG, XXXIII. 7.

Mais ce n'est pas tout. Les petits propriétaires ayant à craindre les déprédations du dehors et ne pouvant défendre leurs biens, poursuivis par le fisc dont les exigences avaient cru avec la prodigalité des empereurs, tombant aux mains des usuriers, s'estimèrent heureux de rencontrer dans les détenteurs des latifundiæ des protecteurs naturels. Sans soupçonner le danger vers lequel ils couraient, ils se jetèrent dans leurs bras et ceux-ci, voyant en eux les ouvriers d'élite dont eux-mêmes avaient tant besoin pour cultiver leurs immenses domaines, surent endormir leur défiance ; ils imposèrent et firent accepter des conventions qui, aliénant toute liberté d'action pour ceux qu'ils prétendaient défendre, les placèrent sous leur domination et sous leur tutelle absolue.

Trouvant une telle situation établie, la loi Romaine, utilitaire par essence, ne tarda pas à s'en emparer. La situation était grave en effet. L'Empire s'écroulait sous le luxe et sous la corruption de ses cités toujours croissantes ; la campagne, abandonnée par tous ceux qui possédaient quelque chose, n'avait plus pour misérables habitants que de pauvres colons dans un état de dénuement complet ; les révoltes se multipliaient à l'intérieur tandis que sur les frontières les Barbares de plus en plus envahissants étaient chaque jour plus difficilement repoussés. « Le curial veut quitter sa curie, l'ouvrier son métier, l'agriculteur sa terre ; les professions sont « désertées. L'Empire est menacé de mourir de « faim... Alors on crée les classes. Une loi immo-

« bilise tout individu dans sa profession, du moment
« que cette profession touche à un service public. »
Le colon intéressait l'Etat au double point de vue de
la culture des terres et du paiement de l'impôt dont
les ouvriers des villes avaient été exemptés. A ce
double point de vue, suivant la logique du système,
la loi l'immobilise et le fixe au sol sur lequel il se
trouve. (1). Personnellement, sans doute, il est libre ;
sa condition n'est pas celle d'un esclave, puisqu'il a
le jus commercii, le jus connubii. Mais, libre de son
corps, il ne l'est plus de ses biens ; il ne peut plus
quitter le domaine, se séparer de la glèbe, de la
motte de terre à laquelle il adhérerait comme une
touffe d'herbe. « Le domaine se trouvait désormais,
« par là, composé de deux fractions distinctes mais
« indissolubles en même temps : la partie inanimée,
« inerte, la terre ; la partie active, vivante, le
« colon... Et ce n'était pas pour un temps limité,

(1) « Comme il serait trop injuste que la terre d'abord pourvue
« d'ascrits fut ensuite privée comme de ses membres par la résidence
« dans d'autres terres des colons qu'elle possédait, et que les pro-
« priétaires de la terre éprouvassent les pertes considérables qui résul-
« teraient de cette désertion, nous ordonnons que, de même que les
« décurions ne peuvent, par suite de prescription temporaire, changer
« leur condition, les ascrits ne puissent, par la même cause, obtenir et
« réclamer la liberté, mais qu'un ascrit, nonobstant toute prescription de
« temps, soit toujours ascrit et attaché à la terre ; s'il s'est caché ou
« s'est autrement efforcé de se détacher de sa terre, qu'il soit, à l'exemple
« de ce qui a lieu à l'égard de l'esclave fugitif, réputé coupable du vol
« de soi-même, ramené, tant lui que ses enfants, quoique nés dans une
« autre terre, à la terre qu'il a illicitement abandonnée et soumis à la
« redevance dont les gens de sa condition sont tenus, sans qu'il puisse
« par aucun moyen s'en exempter ». JUSTINIEN, ch. XI, tit. XLVII, loi 23.

« pour la durée de sa vie, que le colon se trouvait « lié ; sa condition engageait ses enfants, sa position « térieure entière, « par le droit d'éternité » énergique « expression qui déguisait mal la servitude » (1). Telle était la nature du colonat impérial, telle était la situation à l'arrivée des Barbares. Leur avènement dans l'Europe Occidentale modifia fort peu cet état de chose. Il est en effet constant que les Gallo-Romains « furent autorisés à vivre selon leur loi ». Or eût-ce été, après ce que nous venons de voir, vivre selon leur loi, que de partager la propriété du sol avec ces survenants, que de se déposséder en leur faveur ? Non pas, certes, et ce fait seul suffirait à prouver que les concessions faites aux Barbares, le furent non pas à titre de propriété, mais à titre de jouissance. La façon dont ils s'établirent vient le confirmer. Ce ne fut pas à titre de conquérants par la force des armes qu'ils s'implantèrent dans l'Empire ; mais tantôt appelés par les Empereurs qui voyaient en eux la plus solide barrière à opposer aux envahisseurs futurs, tantôt invités par les habitants eux-mêmes à s'établir dans le pays et à s'y installer avec leurs femmes et leurs enfants (2). Dans ces conditions leur intérêt n'était pas de pousser à bout les peuples au milieu desquels ils venaient vivre, ni de s'en faire d'irréconciliables ennemis ; bien au contraire

(1) Rapport à la Société des Agriculteurs de France, par le comte DE TOURDONNET, p. 22.

(2) Bien que le fait puisse paraître bizarre, il nous est rapporté par Frédégaire comme s'étant passé sous le règne de Valentinien I^{er}.

ils devaient rechercher l'existence de relations amicales et respecter les institutions de ceux qui devenaient leurs hôtes. De leur côté, parmi les anciens propriétaires ainsi amenés au partage, les uns donnèrent aux Barbares le tiers de leurs biens et livrèrent nécessairement en même temps les colons qui les cultivaient, les autres donnèrent le tiers de leurs revenus et conservèrent alors tous leurs colons. Ainsi cette infiltration qui semblait, au point de vue économique devoir amener les perturbations les plus graves, laissa presque intact le système établi. « Il y eut un plus grand nombre de » propriétaires sans doute, mais le système antérieur « resta ce qu'il était quant au partage des fruits. » Nous arrivons ainsi à la fin du règne de Charlemagne. A la suite des guerres qui avaient occupé sa vie, le chiffre de la population se trouva fortement réduit et la période de paix qui succéda amena la diminution du nombre des esclaves. En même temps les terres de la Gaule se trouvèrent réparties par les princes entre les vassaux fidèles qui les avaient le plus puissamment aidés. L'Eglise, de son côté, par la légitime influence qu'elle avait prise sur les rois et sur les seigneurs, par les immenses services qu'elle avait rendus (1), avait conquis une place prépondérante et ses domaines, terres arrachées à la friche ou dons de puissants obligés, avaient cru

(1) Est-il besoin de rappeler entre beaucoup d'autres choses qu'elle fut la première colonisatrice et que, seule, à cette époque de duels et de guerres, elle put amener l'adoucissement relatif de mœurs quelque peu fières et violentes.

dans des proportions considérables. De sorte que ces deux propriétaires presque uniques : le seigneur et l'abbé se trouvèrent dans une situation analogue à celle par laquelle avaient déjà passé Pline et les Romains de son temps. Quel remède y apportèrent-ils ?

C'est un point qui a soulevé chez les économistes une vive controverse : « Deux modes d'exploitation se présentèrent à eux, disent les uns, et furent adoptés simultanément : les rentes féodales et le « métayage ». Sans aller jusqu'à soutenir qu'il ne subsista pas pendant cette période, d'autres prétendent que si on rencontre le métayage, ce n'est que sur les biens de l'Église, à l'état d'exception et que « toutefois il a cessé d'être le mode ordinaire. Il « végète en France, en Espagne, en Italie, en Angleterre, en Allemagne ».

Il est certain tout d'abord que pour les propriétés ecclésiastiques, le colonage partiaire fut usité dès le début du moyen-âge. Lorsque Charlemagne, voulant connaître l'état des terres et des personnes dans son Empire ordonna comme un recensement général, les « descriptions » de milliers de « manses » furent rédigées, indiquant la contenance de ces « manses », la nature des terres, le nom et l'état social des tenanciers avec les redevances auxquelles ils étaient astreints, et réunies pour un même propriétaire dans un registre à plusieurs feuillets nommé « Polyptique ». Or les Polyptiques du temps qui nous ont été conservés, et, notamment ceux de Saint-Germain-des-Prés, de Saint-Remi de Reims et de

Saint-Bavon nous parlent de colons cultivant *ad medietatem* (1).

Un capitulaire de Charlemagne (2) porte : *Qui tale beneficium habent et ad medietatem laborant, ut de eorum portione proprio presbytero decimas donent.*

Tous les auteurs du reste sont d'accord et ce n'est pas au sujet de ces terres que naît la discussion.

Quant aux domaines seigneuriaux, M. de Gasparin s'appuie pour y démontrer l'existence de ce mode d'exploitation sur ce fait que, se trouvant dans la même situation que les Romains de la décadence, les propriétaires du moyen-âge durent avoir recours au même remède qu'ils avaient vu employer déjà par ceux-ci. M. de Tourdonnet ajoute que les

(1) Les terres y sont divisées, nous dit Guérard, en seigneuriales et en tributaires. « Les premières sont administrées par les moines ou par leurs officiers, et les secondes possédées par des colons, des lides, des serfs » et quelquefois même par des hommes libres, qui les ont reçues et qui les tiennent de l'Abbaye. La plus grande partie des terres tributaires sont distribuées en petites fermes appelées manses ; ces manses sont occupées par une ou plusieurs familles ; et ces familles, quoi qu'elles soient en général chargées d'enfants, sont loin de paraître dans l'indigence. Outre les terres de leurs tenures, elles avaient à cultiver encore celles des manses seigneuriaux. Aux différentes saisons de l'année, les hommes de l'Abbaye, sous la direction ou sur l'ordre du maire ou du doyen de la terre, se rassemblaient, les uns avec des chevaux ou des bœufs, les autres avec des pioches, des houes, des bêches, des haches, des faux, des serpes, et autres instruments de ce genre, et allaient par bandes travailler dans les champs, les vignes, les prés et les bois du manse seigneurial ».

Mentionnons aussi ces quelques détails que parfois l'abbé prend l'engagement de donner une certaine quantité de foin au colon, ce qui semble indiquer que le cheptel est au cultivateur, *dabiturque ei de feno dimidium currum* ; et que la part du maître est conduite par le laboureur au monastère : *deducit ipsum ad monasterium*.

(2) *Capitulaires de Charlemagne*, liv. I^{er}, cap. 157, col. 732.

seigneurs, qui, dans ce siècle de foi, se modelaient si généralement sur ce qui se passait dans les terres ecclésiastiques, devaient nécessairement se conformer à ces coutumes salutaires. Et tous les deux trouvent une preuve irréfutable de ce qu'ils avancent dans une charte qui rapporte en ces termes une donation faite en 819 à l'abbaye de Saint-Martin de Tours, en plein pays des Francs : « Nous donnons
« à l'Abbé Friédegies *notre manoir seigneurial*,
« avec les hommes qui demeurent là et que nous y
« avons établis pour vivre comme des colons ; et
« nous ordonnons que ces hommes cultiveront la
« terre et les vignes, et toutes choses à *mi-fruits*,
« et qu'on ne leur demandera rien de plus, et
« qu'après nous ils n'auront pas de troubles à souffrir. » Malheureusement, ce texte, qui serait très probant par lui-même, puisqu'il émane d'un seigneur, est unique, et il serait au moins téméraire de conclure, à sa seule vue, du particulier au général. Puis les affirmations données à l'appui de cette théorie ne sont que des hypothèses sans beaucoup de fondement et que rien ne vient appuyer. Aussi nous adopterons plutôt l'opinion de M. Rérolle, et, bien que nous ne puissions envisager avec ce savant économiste « le seigneur aposté chez lui,
« comme un oiseau de proie dans son aire, fondant
« sur la campagne d'alentour, attaquant son ennemi,
« son voisin, le voyageur ou le passant » (1), nous

(1) Théorie trop répandue hélas ! ce qui pourra sembler bizarre aux esprits éclairés, car ainsi que l'écrit M. Flach dans l'introduction de son bel ouvrage sur *Les Origines de l'Ancienne France* : « Nul ne contestera

croions que pour lui la terre était un moyen de puissance plutôt qu'un moyen de subsistance. Il n'avait qu'un but : augmenter son territoire pour augmenter et affermir son autorité. Ce qui importait pour lui, c'était la quantité de terre et par suite celle de ses vassaux qui étaient en même temps ses soldats. « Fertiliser le sol qui lui appartenait, c'eût été attirer chez lui, par l'appât du pillage, ses rivaux avides. »

Il se contenta donc des moyens de rendement moins perfectionnés mais qui devaient lui paraître plus simples et plus naturels : la rente féodale, l'exploitation par corvée, suivant qu'il s'agissait de tenanciers éloignés ou de ceux qui habitaient à portée de ses réserves. La rente féodale, c'est une espèce de fermage à prix fixe, payable partie en argent, partie en nature et dont la condition essentielle est une clause de service personnel. Comme nous l'avons dit tout à l'heure, c'est surtout à ses hommes que tenait le châtelain. Il devait donc trouver très équitable, outre que cela les maintenait dans une domination plus étroite, de se récupérer de la terre qu'il leur abandonnait par ce service même qu'il appréciait au-dessus de tout. « Elles cons-

« d'abord qu'elle (cette époque) soit la plus difficile à connaître et la
« moins connue. L'historien, comme un géographe qui figurerait par des
« teintes sombres les régions inaccessibles ou inexplorées du globe, pour-
« rait marquer de tâches noires le X^e et le XI^e siècles. A la chute des
« Carolingiens commence, semble-t-il, le chaos. Tout devient ténébres.
« Quelques rares lueurs traversent l'obscurité et laissent entrevoir une
« mêlée gigantesque de peuples et de races, de langues et de mœurs, de
« croyances et d'institutions. Et puis, quand la lumière remonte à l'horizon
« un monde nouveau émerge. » FLACH, *Origines de l'Ancienne France*,
tome I, Introduction, p. 8.

« tituaient (ces rentes féodales) dans l'ensemble de
« leurs prescriptions, un système qui fut d'abord
« appliqué, par extension, des inféodations, rame-
« nant toutes choses au seigneur, tête de ligne du
« mouvement féodal, aux territoires qui environ-
« naient les châteaux ou les villes et bourgs qui
« en dépendaient. » La corvée, c'est l'obligation
pour le colon de partager avec le maître son temps
et ses forces, son travail en un mot ; c'est le droit,
qui dut paraître naturel au propriétaire, de se ga-
ranticr, en donnant une partie de ses terres, la culture
gratuite pour celles qu'il se réservait à lui-même.
Idée qui apparut, bien qu'on en puisse croire, long-
temps avant l'époque féodale et que des civilisations
autrement plus anciennes avaient déjà mise en pra-
tique. Lumbroso (1) nous cite un document de
l'année 165 avant Jésus-Christ, duquel il résulte que
les terres de la couronne étaient exploitées par des
corvéables. Columelle nous parle dans son traité
d'Agriculture des corvées auxquelles sont assujettis
les fermiers. *Avarius opus exigat quam pensio-*
nem (2).

Prétendre que ces modes d'exploitation sont encore
une variante du métayage et qu'ils en dérivent,
serait, à notre avis, commettre une seconde erreur.
La rente féodale est, à part cette condition du service

(1) LUMBROSO : *Recherches sur l'Economie Politique de l'Egypte sous les Lagides*, 8. Ce document est une instruction adressée par un fonctionnaire, nommé Hérode, aux administrateurs du domaine royal.

(2) COLUMELLE, *De re rustica*, I, 7. Le mot *pensio* signifie littéralement un paiement.

personnel qui se justifie par les idées de l'époque, beaucoup plus près du fermage et par la fixité du taux et par ce paiement en argent que nous avons indiqués. Pour la corvée, le rapporteur de la Société des Agriculteurs de France en voit nettement l'origine dans le contrat que nous étudions : « Le métayer, dit-il, devait en principe tout son temps au domaine ; mais, comme il avait la moitié des fruits, il advenait qu'en fait la moitié de son travail lui appartenait en propre, c'est-à-dire la moitié de son temps, l'autre moitié étant au seigneur. Telle est, à part les abus, l'origine de la corvée : trois jours au maître, trois jours au tenancier ». Nous y voyons plutôt l'opposé du métayage et la réaction contre un système de culture qui devait plaire assez médiocrement à l'esprit autoritaire du seigneur. Le colonage est en effet un contrat synallagmatique dans lequel chaque contractant reprenait son individualité ; le métayer pouvait avoir non pas une volonté, certes, mais un avis contraire à celui de son maître et cela n'était pas admissible. Affranchir en quelque sorte l'homme pour conserver la propriété de la terre ne pouvait être le fait d'un seigneur du moyen-âge. Il préféra aliéner la terre et conserver l'homme. « Au lieu de partager la récolte de leurs serfs, ils partagèrent leur temps, leur abandonnèrent des terres à cultiver en propre, et se réservèrent un certain nombre de jours de la semaine pour en disposer à leur profit ».

Cette confusion, ces erreurs s'expliquent au reste d'autant plus facilement qu'elles ne sont, pour ainsi

dire, qu'une anticipation et que peu de temps s'écoula avant que le métayage reparut comme un système d'amodiation généralement adopté. La corvée se trouva en effet bientôt décriée. En partageant le temps on ne partageait en réalité ni le travail ni les produits. Ces trois jours que le manant devait au châtelain, c'était à contre-cœur qu'il les arrachait, pour ainsi dire, à sa propre terre et son ardeur au travail s'en ressentait singulièrement. De même que dans la seconde période de l'histoire agronomique du peuple Romain on avait été forcé de renoncer aux esclaves qui, faute de s'y intéresser, négligeaient leur tâche, on s'aperçut qu'indifférents aux résultats de leur labeur, les serfs s'en acquittaient sans zèle et sans soin. Les difficultés naissant de l'enchevêtrement des intérêts et du règlement des redevances ainsi livrées vinrent encore compliquer la situation. Dans l'obligation d'arriver à une solution, les seigneurs durent se résoudre à un sacrifice et abandonner une part de leur autorité pour laisser la liberté plus grande aux travailleurs. Ce fut alors l'ère des affranchissements en masse et c'est ici qu'intervint plus directement l'influence de l'Eglise. Pour imiter sa mansuétude, son respect de la personnalité (1), son esprit de tolérance et de charité, le châtelain renonça à son privilège, il abandonna cette clause si chère

(1) Est-il permis de rappeler aux rédacteurs des *Droits de l'Homme* qu'ils ne furent pas les premiers à marcher dans cette voie et que tous ceux qui ont étudié l'histoire du moyen-âge y ont trouvé les preuves de l'influence bienfaisante du clergé sur la liberté civile pendant cette époque.

du service personnel et concéda l'indépendance à ceux qu'il avait tenus sous ses ordres. Il en fut vite récompensé. A mesure qu'ils s'enrichissaient par le travail et par l'épargne, les paysans entreprirent pour leur propre compte, la culture de tout le sol défriché, à charge de partager les produits avec le seigneur ou de lui payer en argent, chaque année, une redevance équivalente. C'est ainsi que l'exploitation par corvées se modifia insensiblement et qu'elle se transforma en colonage partiaire ou en ferme, suivant les régions et les cultures. C'est ainsi qu'une fois adopté, le métayage traversa tout le moyen-âge et que nous le retrouvons à la Révolution. Ce qui y contribua puissamment encore et le maintint dans cette intégrité relative, ce fut la création du métayage emphytéotique ou perpétuel, création qui ne fut qu'une redite et un retour aux usages anciens. Lorsqu'à la fin de l'histoire agricole de Rome, le colonage avait refleurì, on l'avait vu réapparaître avec le double caractère d'impératif et de perpétuel. Lorsque les nécessités économiques suivant un cycle pareil, la féodalité eut, elle aussi, recours au même système d'amodiation, elle l'employa, sinon avec ce caractère impératif qu'il ne pouvait plus avoir, la volonté de chaque seigneur remplaçant alors les omnipotentes lois Romaines, du moins avec son caractère de perpétuité. Et ceci dût paraître d'autant plus naturel qu'à cette époque « les concessions de propriété, de jouissance, de « rente foncière, de privilège, se faisaient pour une « durée indéfinie, cette perpétuité était l'un des

« éléments ordinaires de toute convention. « C'était presque un droit d'ailleurs pour ceux auxquels il s'appliquait. Comme les colons Romains tenus par le droit d'éternité, les serfs, fixés à la glèbe, courbés tout le jour sur la terre, avaient fini par la faire en quelque sorte leur par leur travail et par leurs sueurs. C'eût été les léser que de leur arracher ce sol auquel ils s'étaient attachés de tout le poids du misérable sort qui les y assujettissait, pour leur donner en échange une illusoire liberté sans droits et sans moyens de vivre. « L'affranchissement, c'était donc « pour eux, d'une part, le prolétariat absolu, la misère ; « de l'autre, une flagrante injustice : une spoliation « dans tous les cas. » Nous ne savons si partout l'emphytéose fut considéré, dans le libellé des contrats, comme la perpétuité ; mais les contrats n'ayant pas eu d'interruption, les deux termes finirent par se confondre. MM. Rérolle et de Tourdonnet déclarent avoir connu des métayers dont les titres remontaient à plus de trois cents ans et qui s'étaient, pendant ce laps de temps, succédé sur une même exploitation, sans interruption de famille.

C'est ainsi que le métayage parvint à la Révolution. A ce moment, le revirement d'idées qui se produisit et modifia si profondément l'aspect de la France, eut son contre-coup dans l'ordre économique. Les théories de liberté, d'égalité que l'on prônait partout firent désirer aux cultivateurs l'indépendance la plus entière. Ils rougirent d'être astreints à la direction, à la surveillance du propriétaire. C'était un reste de servitude dont ils cherchè-

rent à se délivrer en s'adonnant au fermage ou en achetant de leurs économies un domaine qu'ils mettraient eux-mêmes en valeur. La petite propriété s'accrut ainsi dans des proportions considérables qu'amplifièrent encore les lois relatives au partage des successions.

Les progrès du fonctionnarisme, de l'industrie, du commerce, l'activité fiévreuse avec laquelle on se mit à la poursuite des richesses, le développement des fortunes et de l'oisiveté bouleversèrent aussi l'existence des possesseurs du sol. Fatigués de mener dans leurs châteaux une vie large et facile à laquelle leurs revenus suffisaient amplement, ils cessèrent d'assumer les tracas inséparables d'une administration compliquée, trouvèrent pour la direction de leurs biens, des fermiers riches et industriels et envahirent les centres soit pour s'y livrer aux luttes politiques ou spéculatives, soit plus simplement pour y jouir au milieu d'un luxe toujours croissant des revenus de leurs biens. Au lieu de rester pour leurs métayers de véritables patrons, de véritables chefs de famille (1), de conserver avec eux ces habi-

(1) Parlant de ce qui se passait en Vendée notamment un auteur dit : « Le propriétaire les traitait paternellement, les visitait souvent dans leurs métairies, causait avec eux de leur position, du soin de leur bétail, prenait part à des accidents et à des malheurs qui lui portaient aussi préjudice ; il allait aux noces de leurs enfants et buvait avec les convives. Le dimanche, on dansait dans la cour du château et les dames se mettaient de la partie ». Sait-on, chose curieuse, où nous avons trouvé cette citation. Dans le rapport au Sénat fait au nom de la commission chargée du projet de loi sur le Code Rural, par M. Léon Clément, sénateur.

tudes, ces relations de confiance mutuelle qu'avaient fait naître un séjour continu et la solidarité des intérêts, rebutés peut-être de l'indépendance de cœur de leurs tenanciers, poussés aussi par le soin de leurs intérêts ou de leurs plaisirs, ils abandonnèrent leurs exploitations à ces nouveaux fermiers (2). Un puissant mouvement d'opinion créé par les économistes et les agronomes vint achever l'œuvre ainsi commencée. Menée par eux avec énergie, la campagne contre le métayage, légitime en soi puisqu'elle ne cherchait d'abord que l'établissement du fermage à côté du colonage, dépassa vite le but et aboutit à un abandon presque complet de ce dernier. Alors en effet qu'en 1789 il était le mode d'exploitation le plus usuel, en 1832, d'après M. de Gasparin, les métayers cultivent à peine la moitié du territoire agricole de la France ; en 1842, d'après Lullin de Chateauneuf, l'étendue des métairies n'est plus que de 1/3 de l'étendue totale, le reste gagné surtout, il est vrai, par la petite propriété ; en 1862, Maurice Bloch estime que sur 1.000 agriculteurs, il y a 143 fermiers, 56 métayers, 277 journaliers et 524 agri-

(2) « Ceux qui s'absentent sont-ils moins infidèles à la terre que ceux qui se déclassent, et ne sont-ils pas aussi des déclassés de l'agriculture ces propriétaires qui ne voient guère dans la possession d'un domaine qu'une occasion de villégiature, surtout au temps de la chasse ou qu'un moyen d'influence pour les élections. Ils ont recherché, non sans excès, les fonctions publiques, l'industrie, les affaires, le luxe et les plaisirs de la capitale, de même que les métayers et les ouvriers ruraux allaient aux métiers urbains, aux travaux publics et aux chemins de fer, au petit commerce et aux places de bureau, ainsi qu'aux distractions des villes », BAUDRILLART, *Revue des Deux-Mondes*, octobre 1885, p. 570.

culteurs travaillant par eux-mêmes; en 1876 enfin la statistique officielle confirme ces chiffres et constate que sur 100 exploitants, il y a 71 cultivateurs faisant valoir, 21 fermiers, 8 métayers. Cette période de décadence ne pouvait d'ailleurs pas durer. Il se produisit un phénomène qu'il faut toujours attendre quand on a été trop vite et trop loin. La brutalité de la réaction en est un gage de courte durée. Un retour en arrière était fatal. Il ne tarda pas. De même qu'à l'époque Romaine, de même qu'à l'époque féodale, il fallut bien reconnaître que le système délaissé avait quelques avantages, et que le fermage, en laissant au preneur de la terre une latitude et une liberté trop grandes, l'amenaient à en abuser et à épuiser le sol par une culture intensive sans reconstituants et sans repos. Comptant sur les gros bénéfices du début, négligeant l'avenir, le fermier, devenu grand seigneur, délégua les soucis de la culture à des ouvriers à gages qu'il oublia même de surveiller, dans sa hâte à courir les foires et les marchés et son désir de prouver, par l'abus même de la liberté, l'intégrité de son indépendance. La ruine vint alors peu à peu fondre sur lui, les désastres se multiplièrent et l'on commença à se demander si l'on avait trouvé dans ce moyen tant vanté l'universelle panacée que l'on y avait vu. Un courant d'idées résolument contraire à celui de la première moitié du XIX^e siècle se fit jour, moins violent peut-être mais plus raisonné partant plus durable. Les économistes eux-mêmes qui l'avaient d'abord critiqué comme MM. Baudrillart et Bastiat revin-

rent à une appréciation plus exacte. M. Bastiat écrit (1) : « J'ai autrefois critiqué le métayage. Je suis aujourd'hui très persuadé que si mes observations étaient justes, elles étaient incomplètes. J'avais vu le bien qu'il empêche, je n'avais pas vu le bien qu'il fait et peut faire ». M. Baudrillart explique ainsi l'erreur des économistes : (2) « On s'attacha presque exclusivement aux types défectueux (du colonage partiaire) pour lui opposer un fermage souvent hypothétique, toujours riche en avances, mêlant la hardiesse à la circonspection, la théorie à l'expérience, le fermage tel qu'il doit être en un mot et non pas tel qu'il est, il s'en faut ». D'autres en plus grand nombre lui avaient déjà rendu justice. « Le colonat partiaire se révèle de nos jours sous des aspects tout nouveaux. On le regardait comme un moyen transitoire pour arriver à une situation plus élevée, au fermage. C'est maintenant la prétention justifiée par le succès de rester à l'état de constitution rurale définitive, car telle est son élasticité, qu'il se prête à toutes les combinaisons que suscite le progrès agricole ». « Longtemps on a prétendu qu'il n'était qu'un régime de pauvres d'argent et de pauvres d'esprit ; mais les opinions se sont modifiées... et l'on a démontré que de nos jours comme jadis, l'un des moyens les plus sérieux d'améliorer la terre, en améliorant la situation de ceux qui l'exploitent, était la pratique constante de cet ancien et éternel

(1) *Journal des Économistes*, t. XIII, p. 7225.

(2) *Revue des Deux-Mondes*, octobre 1885, p. 570.

système. » (1) « Le métayage n'est-il pas, dit encore M. Victor Borie, la plus magnifique et la plus facile réalisation de cette association idéale tant vantée du capital, de l'intelligence et du travail. » Et M. de Gasparin « Peser avec justice les intérêts du métayer et du propriétaire, tel est le secret des améliorations. » Il eut pu ajouter que c'est la condition essentielle d'une exploitation par métayage.

Des économistes le mouvement s'étendit aux législateurs. On se prit à regretter l'oubli presque complet où la loi avait tenu un sujet d'une importance aussi capitale (2). Un projet de Code Rural était en discussion. C'était à lui qu'il appartenait de rendre justice. Dans le projet de loi sur le Code Rural présenté au Sénat, en séance, le 13 juillet 1876 par MM. Teisserenc de Bort, ministre de l'Agriculture et du Commerce, de Marcère, ministre de l'Intérieur et Christophle, ministre des Travaux publics, on lit : « Le Code Civil n'a pas tout-à-fait oublié le bail à colonage ; il en dit quelques mots dans l'article « 1763..... Mais cette règle isolée n'est pas suffisante » et les éminents législateurs de 1804 ont cru trop

(1) LECOUTEUX, *Bulletin de la Société des Agriculteurs* du 1^{er} mars 1879.

(2) Les seuls textes du Code Civil qui aient trait au colonage partiaire sont les art. 1763 et 1764 ci-après :

Art. 1763 : « Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail ».

Art. 1764 : « En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages et intérêts résultant de l'inexécution du bail » — et les articles 1827 à 1830 qui règlent le cheptel du colon partiaire.

« aisément que les règles générales qui régissent
« les baux à ferme suffiraient pour résoudre toutes
« les difficultés auxquelles peut donner lieu le bail
« à part de fruits. Le Code Rural avait à combler
« cette lacune ; on s'est attaché à le faire sans tou-
« cher en quoi que ce soit au Code Civil ». « Il est
« remarquable, dit encore M. Léon Clément, rap-
« porteur de la commission du Sénat, que le bail à
« portion de fruits, si ancien et si pratiqué dans
« nombre de coutumes, n'ait été l'objet d'un ense-
« ble à peu près complet de règles écrites ni dans la
« législation coutumière, ni dans le Code ». Et le
rapporteur de la Chambre des Députés s'en
étonne aussi : « Étant donné l'antiquité de la culture
« à part de fruit,..... une chose est bien capable
« d'étonner, c'est la rareté des textes législatifs
« ayant pour objet d'en régler les conditions ».

Malgré cette unanimité de sentiments et d'efforts,
il fallut patienter longtemps encore avant d'aboutir
à un résultat, puisque le projet de loi que nous
venons de citer portait la date du 13 juillet 1876 et
que la loi sur le colonage partiaire ne fut définitive-
ment votée que le 18 juillet 1889. C'est d'abord que
cette loi ne forme que le titre IV du projet de Code
Rural et que les trois premiers (1) avaient nécessai-

(1) Nous n'avons pas ici à nous occuper du Code Rural en général et
à étudier ses dispositions. Qu'il nous suffise de dire que le titre I^{er} est
consacré aux chemins ruraux et aux chemins ou sentiers d'exploitation,
le titre II^e au parcours et à la vaine pâture, le titre III^e aux dispositions
générales sur l'exploitation de la propriété rurale et que joints au titre
IV^e qui nous occupe, V^e qui traite du bail emphytéotique, VI^e « des ani-
maux employés à l'exploitation des propriétés rurales », VII^e « des

rement passé en discussion avant celui qui nous occupe et dont le rapport au Sénat ne fut présenté que le 7 mai 1880. Il fut adopté en 1^{re} délibération le 1^{er} juin après une courte discussion sans effet sur les prestations coloniques. Puis le Sénat ayant décidé qu'il y avait lieu à une seconde délibération, la loi revint devant lui les 15, 16 et 18 juin où, après une longue discussion, que nous retrouverons en détail au cours de cette étude, entre MM. de Gavardie, Laborde et Halgan d'une part et MM. Humbert, président de la Commission et Léon Clément, rapporteur, elle fut adoptée au milieu de l'inattention générale par 246 voix sur 247. Présentée à la Chambre des Députés le 12 juillet de la même année, elle n'eût sans doute pas l'heur de plaire, car la Chambre se sépara sans avoir eu le temps (?) de s'en occuper et elle revint dormir dans les cartons jusqu'au mois de février 1886. Reprise à cette époque et représentée à la Chambre au nom de M. Grévy, Président de la République, par MM. Develle, ministre de l'Agriculture et Sarrien, ministre de l'Intérieur, elle fut renvoyée à l'examen de la Commission chargée de l'étude du Code Rural qui, « après en

maladies contagieuses des animaux », VIII^e « des vices rédhibitoires dans les ventes d'animaux domestiques », IX^e « des animaux nuisibles à l'Agriculture », X^e et au titre complémentaire « modification des articles du Code Civil relatifs aux clôtures, à la mitoyenneté des fossés et des haies, aux plantations, au passage en cas d'enclave et au privilège des engrais sur la récolte », ils forment le livre I^{er} de ce Code intitulé : « Régime du sol ». Le livre second est consacré au Régime des Eaux et le troisième à la Police Rurale.

avoir examiné avec soin tous les détails » (1) déposa son rapport à la séance du 14 juin 1888. Elle vint en discussion l'année suivante, le 11 février 1889. Adoptée sans discussion en 1^{re} délibération, la Chambre jugea utile d'imiter le Sénat et la renvoya à une seconde délibération qui eut lieu le 7 mars et où, sans discussion également, elle adopta le projet de sa Commission.

Comme des différences, de rédaction uniquement, s'étaient produites entre les projets des deux Assemblées, il fallut faire revenir la loi devant le Sénat qui, tout en déclarant « que la rédaction de la Chambre est certainement moins bonne que la sienne », adopta les quelques modifications proposées, dans sa séance du 5 juillet 1889. Enfin le 18 juillet 1889 la loi était promulguée avec la teneur qui suit.

(1) Ce sont les expressions du rapporteur à la Chambre des Députés. On peut le croire sur parole puisque cet examen dura trois ans.

LOI DU 18 JUILLET 1889

BAIL A COLONAT PARTIAIRE

ARTICLE PREMIER — Le bail à colonat partiaire ou métayage, est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet, pour un certain temps, à un preneur qui s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur.

ART. 2. — Les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire.

ART. 3. — Le bailleur est tenu à la délivrance et à la garantie des objets compris au bail. Il doit faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. Toutefois les réparations locatives ou de menu entretien qui ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par force majeure, demeurent, à moins de stipulation ou d'usage contraire, à la charge du colon.

ART. 4. — Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; ils est également tenu des obligations spécifiées pour le fermier par les articles 1730, 1731 et 1768 du Code Civil.

Il répond de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille. Il doit se servir des bâtiments d'exploitation qui existent dans les héritages qui lui sont confiés, et résider dans ceux qui sont affectés à l'habitation.

ART. 5. — Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé, quant à son étendue, par la convention, ou, à défaut de la convention, par l'usage des lieux.

Les droits de chasse et de pêche restent au propriétaire.

ART. 6. — La mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat.

Ce bail est résolu par la mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels.

ART. 7. — S'il a été convenu qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait résilier, cette résiliation ne pourrait avoir lieu qu'à la charge, par l'acquéreur, de donner congé suivant l'usage des lieux. Dans ce cas comme dans celui qui est prévu par le dernier paragraphe de l'article précédent, le colon a droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites, jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée de son bail ;

la résiliation, en cas de vente, est régie, au surplus, par les articles 1743, 1749, 1750 et 1751. C. C.

ART. 8. — Si, pendant la durée du bail, les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. S'ils ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. Le preneur et le bailleur peuvent, dans ce cas, suivant les circonstances, demander la résiliation.

Si la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera l'indemnité qui pourrait être due au preneur, conformément au deuxième paragraphe de l'art. 7 de la présente loi.

ART. 9. — Si, dans le cours de la jouissance du colon, la totalité ou une partie de la récolte est enlevée par cas fortuit, il n'a pas d'indemnité à réclamer au bailleur. Chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.

ART. 10. — Le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 C. C. sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récolte appartenant au colon, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci.

ART. 11. — Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation. Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées : sans appel, lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort,

et à charge d'appel, à quelque somme qu'il puisse s'élever.

Le juge statue sur le vu des registres des parties, il peut même admettre la preuve testimoniale, s'il le juge convenable.

ART. 12. — Toute action résultant du bail à colonat partiaire, se prescrit par 5 ans, à partir de la sortie du colon.

ART. 13. — Les dispositions de la section I du titre du louage, contenues dans l'art. 1718 et dans les art. 1736 à 1741 inclusivement, et celles de la section III du même titre, contenues dans les art. 1766, 1777 et 1778, sont applicables aux baux à colonat partiaire. Ces baux sont en outre régis, pour le surplus, par l'usage des lieux.

CHAPITRE SECOND

NATURE DU CONTRAT DE COLONAGE. — FORMATION DE CE CONTRAT

SECTION PREMIÈRE

Nature du contrat de colonage

Il est d'autant plus nécessaire de déterminer la nature du contrat de colonage avant d'aborder sa formation que des controverses très vives ont toujours existé sur ce point, le Code Civil ayant, après tant d'autres législations, négligé de le fixer et certains auteurs prétendant même que la loi de 1889 n'a pas apporté de solution à ce problème d'une importance primordiale cependant. De la façon dont on l'envisage dépend en effet la réponse à la majorité des questions que nous rencontrerons au cours de cette étude : questions de preuve, de garantie, de risques en cas d'incendie, de durée du contrat, de droit d'enregistrement à percevoir, etc., etc... « Il « n'y a pas dans toute la matière du colonage par-
« tiaire, de question plus controversée ni plus
« importante, car du parti que l'on prend sur ce

« point découle la solution de la plupart des diffi-
« cultés que fait naître l'étude du colonage partiaire :
« ces difficultés seront résolues soit par les règles
« du contrat de louage, soit par celles du contrat de
« société, suivant le parti que l'on adoptera sur cette
« thèse » (1). Que si ce silence, ou plutôt cette
réserve de la législation dans tous les pays, rap-
proché de l'importance de ce contrat et du nombre
de personnes qu'il intéresse, peut paraître inexplic-
able à ceux qui, se plaçant dans un lieu déterminé
et dans un temps donné, voient fonctionner la culture
à portion de fruit, nous répondrons avec le rappor-
teur de la Chambre des Députés : « Quand on
« examine dans différents lieux les formes et les
« usages de ce contrat, rien n'est plus difficile et plus
« compliqué que d'en extraire les règles essentielles
« pour en faire des articles de loi. C'est qu'en effet
« il n'y a pas de contrat plus protéiforme. Une seule
« chose reste fixe, c'est la rémunération de la
« culture par un partage de fruits ; tout le reste se
« modifie et se change. On le trouve adapté à tous
« les états sociaux. Tantôt nous le voyons imposé
« par le vainqueur au vaincu et participant beaucoup
« plus de la nature du tribut que du fermage ; tantôt
« il est combiné avec le travail servile, et le partage
« de fruit n'est que le moyen d'exciter au travail
« l'esclave qui cultive : tantôt c'est un mode réel de
« fermage avec paiement du bail en nature propor-
« tionnellement à la réussite. Dans d'autres circons-

(1) GUILLOUARD, *Du louage*, tome II, p. 147.

« tances, il devient un véritable contrat de louage
« d'ouvrage avec paiement du service rendu par une
« part des produits obtenus. Enfin, il revêt dans
« certains cas le caractère d'un contrat de société
« entre le capital et le travail, et se traduit alors par
« un véritable partage de bénéfices » (1).

C'est effectivement un contrat de société, dit un premier système que l'on pourrait à bon droit dénommer le système agricole, admis qu'il est à peu près sans conteste par tous les traités d'économie rurale — et par nombre de jurisconsultes : Duranton, Troplong, Delvincourt, Méplain, Dalloz (2). Il semble, à première vue, plus conforme que tout autre à la réalité des faits. « Ce que j'affirme, c'est que, tel
« qu'il est pratiqué dans la région qui m'entoure,
« le métayage ne peut être considéré que comme
« une véritable société dans laquelle le maître
« apporte sa terre, son intelligence, son argent ; le
« colon ses bras, c'est-à-dire son travail, sa main-
« d'œuvre et les instruments nécessaires à la cul-
« ture » (3).

C'est d'abord, disent les partisans de cette opinion la tradition historique *Partiarius colonus, quasi*

(1) Annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1888. Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner le projet de loi adopté par le Sénat, sur le Code Rural..., par M. Louis MILLON, député.

(2) DURANTON, XVII, n^{os} 176, 177.

TROPLONG, *Louage*, III, 387.

DELVINCOURT, III, 103, notes.

MÉPLAIN, *Traité du bail à portion de fruits*.

DALLOZ, *Rep. V^e Louage à colonage partiare*.

(3) Rapport de M. DE GARIDEL, *Union du Nivernais et du Bourbonnais*, 6 avril 1881.

societatis jure, et damnum et lucrum cum domino partitur disait Gaius (1), et l'idée qui ressort de la lecture des travaux préparatoires. Le conseiller d'Etat Galli, chargé de soutenir le projet du Gouvernement devant le Corps Législatif, déclarait que ce bail formait « une espèce de société » et le tribun Mouricault reconnaissait dans le rapport lu au Tribunal le 14 ventôse an XII, que le colon partiaire était « une sorte d'associé ». Dans les observations présentées aux législateurs de 1804, la Cour de Lyon se servait aussi de ce terme : « Le Code omet « absolument les règles d'un genre de contrat très « commun... c'est la société entre un propriétaire et « un cultivateur qui se charge de la culture d'un « domaine, moyennant une portion de fruits ».

Tous les éléments du contrat de société ne se trouvent-ils pas d'ailleurs dans la convention de colonage ? Qu'est-ce que ce contrat, sinon la convention de mettre quelque chose en commun dans le but de partager le bénéfice qui en pourra résulter. L'article 1763 qui défend au preneur de sous-louer ou de céder sans l'autorisation du bailleur n'est que la stricte application de l'article 1861 sur la société. Et l'article 3 de la loi de 1889 qui oblige le bailleur à la garantie des objets correspond à l'article 1845 qui tient l'associé garant envers la société de son apport lorsqu'il consiste en un corps certain. Rapprochons encore l'article 8 de cette loi des articles 1865-2° et 1867 paragraphe 2. La coïncidence saute

(1) Loi 25 § C. Local.

aux yeux. Pour tous les deux, la perte de la chose dissout la société et le contrat de métayage. L'article 9 est plus concluant encore. Il dispose que si tout ou partie de la récolte vient à disparaître avant la moisson par cas fortuit, elle disparaît également pour le bailleur et pour le preneur, sans qu'il puisse y avoir lieu à indemnité, voulant ainsi indiquer le droit égal, la co-propriété de ces deux associés : le propriétaire et le colon sur la récolte, fruit de leurs apports communs.

Cette théorie avait au début suffisamment séduit la jurisprudence pour qu'elle l'adoptât sans discussion et de nombreux arrêts avaient été rendus en ce sens (1). Puis une réaction se fit. On se rendit compte que les arguments historiques n'étaient pas très probants. Galli et Mouricault n'avaient fait que reprendre les termes mêmes de Gaius et tous parlaient d'une quasi-société, d'une espèce de société, d'un contrat qui ressemblait sans doute à la société, mais qui n'était pas, qu'ils n'osaient pas appeler, une société proprement dite. Analogie, soit, mais pas identité. Au surplus, quand bien même ces deux jurisconsultes eussent eu la pensée qu'on leur prête, rien ne prouve que leur avis fût partagé et nous nous faisons fort de démontrer, en exposant le système actuellement adopté par la

(1) Arrêt de Limoges, 21 février 1839. S. 39. 2.406.

— 6 juillet 1840. S. 41. 2.167.

— 18 mars 1841. S. 42. 2.522.

Agen, 7 février 1850. S. 50. 2.208.

Bordeaux, 28 juin 1854. S. 55. 2. 21.

Grenoble, 20 mars 1863. S. 63. 2.108.

jurisprudence que tout autre est l'opinion de leurs successeurs aux Assemblées.

Les arguments de texte ne semblent pas plus définitifs. Nous ne saurions évidemment contester que, par certains côtés, le colonage partiaire se rattache à la Société. Mais ici encore il y a plutôt analogie qu'identité, en ce sens du moins que si l'une des caractéristiques de la société : l'intention de partager un bénéfice, existe sans conteste possible, il manque une condition essentielle et *sine qua non* : l'intention de s'associer, *l'affectio societatis*. On ne saurait prétendre en effet qu'à Rome où les conditions étaient nettement tranchées, qu'au Moyen-âge où le serf ne possédait guère de droits vis-à-vis de son seigneur, qu'actuellement encore où, malgré les théories d'égalité, l'antagonisme est peut-être plus marqué que jamais entre l'employeur et l'employé, il ait pu ou puisse exister une volonté quelconque de s'unir, de collaborer, de s'associer en un mot entre le patricien, le seigneur ou le riche d'une part et de l'autre le plébéien, le manouvrier, le pauvre. — Union théoriquement désirable et dont on peut regretter l'absence, mais dont on ne saurait affirmer la réalité. « L'un a proposé mis son travail, l'autre une portion de la récolte ; « ils n'ont pas entendu créer un troisième être : la « société, personne civile, ayant une existence « propre, un budget spécial, des moyens d'action « distincts ».

Il est aussi de l'essence du contrat de société, nous disent Aubry et Rau, que chaque associé ait à sup-

porter sa part dans les pertes. En est-il de même ici ? En aucune façon. Si le bailleur peut, en cas de mauvaise année, se voir exposé à ne retirer de son domaine qu'une minime portion de fruits, il ne court jamais le risque d'aucune perte, dans le sens attribué à cette expression par les articles 1853 et 1855 C. C. Comment concilier cette solution avec la prohibition très nette de l'art. 1855 paragraphe 2 ?

Il est encore de l'essence de ce contrat de société, nous disent les mêmes auteurs, que chaque associé soit tenu pour sa part et portion des engagements contractés par l'associé administrateur, dans les limites de son pouvoir d'administration. Or, de l'avis de tous, le propriétaire ne peut être recherché à raison des engagements pris par le colon, fût-ce pour l'exploitation du fonds, pas plus que le métayer n'est obligé par les conventions passées avec autrui par le maître du sol. Cette indépendance mutuelle est-elle conciliable avec l'idée d'association ?

Quant à la disposition de l'art. 1763, au lieu d'y voir une application des règles de la société, n'est-il pas aussi vraisemblable de prétendre que le législateur l'a édictée pour rappeler le caractère strictement personnel des obligations de faire, caractère qui s'oppose à ce que le débiteur puisse se décharger sur un autre de l'obligation à lui imposée. Si le métayer a été choisi par le maître, s'il a été élevé de l'état de simple manœuvre à celui plus heureux de cultivateur, c'est en raison de ses aptitudes personnelles, de ses qualités de travail et d'économie et ce serait aller à l'encontre de la volonté nettement

exprimée d'une des parties que de lui permettre de se soustraire, en les rejetant sur un individu trouvé par lui, aux charges imposées par sa nouvelle fortune. Voilà ce qu'a voulu dire l'art. 1763, voilà sa véritable portée... Il en est de même de cette perte commune dont parle l'art. 1771 et qui est une conséquence de la co-propriété temporaire du maître et du colon. Mais, en l'admettant cette co-propriété, « il n'est pas « démontré qu'elle prenne naissance dans un contrat « de société ; elle est plutôt la conséquence de l'indivision qui résulte de la jouissance en commun du « fonds » (1).

Bien que le métayage ait avec la société des points de contact, il existe donc entre eux des différences capitales, et la confusion ne saurait avoir lieu.

Frappés de ces différences, beaucoup de bons esprits ont condamné la théorie, et, se retournant contre elle tout d'une pièce, ils n'ont voulu voir dans le contrat qui nous occupe qu'un louage de choses, qu'un bail un peu différent du bail à ferme, mais participant de sa nature et de son origine. La place où nous trouvons les dispositions le concernant, les termes employés par le législateur sont pour eux un indice certain de son intention. Les articles 1763 et 1764 placés par le Code précisément au début de la section III : des règles particulières aux baux à fermes ; « font disparaître le doute qui pourrait « encore régner sur la nature du colonage partiaire : « à deux reprises ces articles qualifient de bail cette

(1) RÉROLLE, *Du Métayage*, p. 268.

« convention, et l'article 1763 appelle bailleur le
« propriétaire qui donne ses biens à titre de colo-
« nage : la question de savoir si le colonage partiaire
« est un bail n'est-elle pas tranchée par des expres-
« sions aussi précises... Ajoutons que ces deux
« textes sont placés au titre « du Louage » et non au
« titre « de la Société »..... De plus l'article 1763
« défend au colon partiaire de céder ou de sous-
« louer, défense qui serait bien inutile s'il s'agissait
« d'une société, car l'associé ne peut jamais se
« substituer un tiers dans la société » (1). Est-il
besoin de dire que, convaincus nous aussi que le
métayage n'est pas un contrat de société, nous nous
rallions en partie aux critiques ainsi formulées et
que nous adopterons notamment la réponse aux
partisans du premier système en ce qui concerne la
disposition de l'article 1763, dans lequel nous avons
déjà cru voir une disposition générale des obligations
de faire, bien plutôt qu'une adaptation des règles de
la société. Mais nous sera-t-il permis d'en différer
sur un point ? De ce que le colonat n'est pas une
société, s'en suit-il forcément qu'il soit un bail ?
Parmi les savants juristes qui couvrent de leur auto-
rité cette dernière opinion, les uns laissent percer
dans leurs écrits une visible hésitation : « Le bail
« partiaire, reste, dit Duvergier, malgré *l'espèce*
« *d'affinité qu'il a avec la société*, soumis aux règles
« du louage, *sauf quelques exceptions* ». Aubry et
Rau semblent plus incertains encore : » Le colonage

(1) GUILLOUARD, *Traité du contrat de louage*, t. II, p. 151.

« partiaire, *malgré l'affinité qu'il présente avec le*
« *contrat de société*, n'en constitue pas moins,
« quant à son caractère dominant, *une sorte de bail*.
« Et, *dut-on y voir un contrat innommé*, il faudrait
« toujours reconnaître que..... ce contrat se rappro-
« cherait beaucoup plus du louage que de la société ». De même Toullier : « Je ne peux y voir une société
« véritable ; il reste donc soumis à tous les principes
« relatifs au louage, *sauf quelques exceptions* ». D'autres se prononcent plus nettement, et, se ralliant à l'opinion de divers jugements et arrêts (1), ils voient dans notre contrat un louage bien et dûment caractérisé. C'est notamment la théorie d'un éminent professeur de la Faculté de Caen, M. Guillouard. Bien que cela puisse paraître violer les règles du respect qui doit unir l'élève à son maître, nous le supplierons d'excuser notre témérité et nous lui demanderons la permission de ne pas être complètement de son avis.

« Le bail à ferme, dit-il (2), consiste essentiel-
« lement dans la remise d'une terre au preneur, pour
« qu'il la cultive, et paie au bailleur un prix en
« échange des profits qu'il retire de la jouissance qui
« lui est abandonnée. Or, c'est ainsi que les choses
« se passent dans le colonage partiaire : comme le

(1) Nîmes, 14 août 1850. S. 50. 2.477.

Angers, 13 mai 1868. S. 71. 2.170.

Pau, 5 avril 1884. S. 84. 2.180.

Jugement de Chambéry, 20 avril 1886, *Moniteur judiciaire de Lyon*,
2 juillet 1886.

(2) GUILLOUARD, *loc. cit.*

« fermier, le colon partiaire reçoit la jouissance
« d'une terre pour la cultiver, et, comme le fermier,
« il doit payer un prix en échange de cette jouissance.

« Il est vrai que le bailleur a, dans le colonage
« partiaire, un droit de contrôle et de surveillance
« qu'il n'a pas dans le bail à ferme ordinaire : mais
« la nature des droits du preneur sur la chose louée
« n'est pas pour cela modifiée. »

C'est ici que nous voudrions nous séparer de notre professeur. S'il nous était permis, ce qu'il appelle « un droit de contrôle et de surveillance » nous le nommerions, nous, de tout autre façon. Nous dirions qu'il n'y a pas de terre *remise* au preneur, il n'y a pas de *jouissance abandonnée*. Le propriétaire ne se désintéresse pas de son bien comme avec un fermier, il ne lui laisse pas le soin de le cultiver ; il est là, toujours présent, toujours à la tête de l'exploitation. Il s'en remet sans doute au colon pour les petits détails, mais ce n'est pas seulement un droit de contrôle et de surveillance qu'il exerce, c'est une véritable *gérance*, une véritable *administration*. C'est bien lui le *chef* et le *maître dirigeant*, auquel seul incombe la responsabilité des importantes déterminations. A qui le droit de diriger, nous répétons le mot, les opérations en général du sol ainsi cultivé ? A qui le choix des animaux à vendre, à acheter, à échanger ? A qui le choix des races ? Qui doit décider du nombre des élèves de toute nature à garder, de la castration des mâles, de l'époque de saillie des génisses ? Qui décide du choix des semences, de la quotité des cultures, de la forme des labours ? Qui choisit les

étaions ? A qui enfin le droit de chasse et de pêche ? Mais tout cela, c'est *exclusivement* au propriétaire du sol (1). Singulière jouissance pour le preneur en vérité. Singulier abandon de la terre à celui qui conduit à ses frais, sur les marchés désignés par le propriétaire, les bestiaux élevés sur cette terre et qui se trouve dans l'obligation de remettre à son maître, *immédiatement* et à son domicile, la moitié du produit de cette vente (2 et 3). Et le second élément du bail : le prix, nous ne le trouvons pas plus que le premier. Sans doute, il n'y a pas toujours versement de somme d'argent du preneur au bailleur. Mais nous ne discuterons pas la question de savoir si le prix doit consister en argent ou s'il peut être

(1) Nous verrons ce qu'il en est en détail en étudiant les droits de chacun des contractants. Il nous suffira de dire que ce sont là les conditions usuelles des départements les plus voisins de nous, où le métayage tient une place prépondérante. Ces dispositions ont même été codifiées dans deux recueils : *Recueil des usages ruraux de l'arrondissement de Laval*, Laval, A. Goupil, imprimeur et *Recueil des usages ruraux de l'arrondissement de Château-Gontier*, Château-Gontier, imprimerie H. Leclerc.

(2) Art. 22 des *Usages ruraux de Laval* et art. 69 des *Usages ruraux de Château-Gontier*.

(3) Attendu qu'aux termes de l'art. 1709 le fermage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire jouir l'autre d'une chose moyennant un prix, que celle-ci s'oblige à payer ; que l'obligation du bailleur consiste donc à livrer au preneur une chose dont celui-ci aura l'entière jouissance, à condition de payer son prix de ferme ;

Attendu que dans le bail à colonage, tel qu'il est établi par les usages locaux, le bailleur n'abandonne pas au preneur la jouissance absolue de sa propriété ; qu'il conserve la surveillance des travaux, que la vente des bestiaux ne se fait jamais sans son assentiment, qu'enfin il a la haute direction de tout ce qui se passe dans la ferme.

(Jugement du Tribunal de Montluçon, 11 janvier 1884).

acquitté en nature. Nous nous demanderons seulement quel doit être le caractère de ce prix, de cette merces consentie à raison de la jouissance du sol. « Ce doit être, dit Méplain, une *prestation* du preneur envers le bailleur ». C'est une remise par le preneur au bailleur de quelque chose lui appartenant en propre. On ne saurait soutenir que cette remise existe ici. Ce que le propriétaire prend, c'est ce qui lui appartient comme produit de sa terre, ce qui n'a jamais cessé d'être à lui; ce que le colon garde, c'est ce qu'il a conquis par son travail. Il y a partage entre eux, partage suivant des règles fixées à l'avance ; il n'y a pas de remise du preneur au bailleur, il n'y a pas merces payée pour une jouissance qui, nous l'avons vu, n'est qu'illusoire. « Avant d'entrer dans les biens
« de celui-ci, il (le prix) doit avoir fait partie des biens
« de celui-là ; par exemple, le fermier proprement
« dit qui paie au bailleur son terme de fermage est
« propriétaire de la monnaie, dont son paiement se
« compose, jusqu'au moment où il s'en dessaisit. On
« n'en peut dire autant, de la portion de fruits qui
« revient au maître dans le bail partiaire. Elle ne
« tombe jamais dans les biens du colon qui, dans
« aucun moment, n'en a la possession à titre de pro-
« priétaire » (1). « Dans le louage, dit encore Trop-
« long, il faut que le prix soit payé par le fermier,
« tandis que, dans le bail partiaire, le colon ne le
« doit pas ; c'est le propriétaire qui le prend sur sa
« chose, *non à titre de loyer*, mais à titre d'accès-

(1) MÉPLAIN, *Traité du bail à portion de fruits*, p. 11.

« soire de la terre qui lui appartient, à titre de partie
« de la terre elle-même, *partibus rei*, comme dit
« si bien Cujas (1). »

Est-il après cela besoin de répondre aux arguments tirés de la place attribuée aux articles 1763 et 1764 et des termes employés par le législateur ? Les considérations tirées de la place de ces articles n'ont point la portée qu'on voudrait leur donner. Il suffit pour s'en convaincre de remarquer que c'est également à notre titre « du louage » que le législateur traite du cheptel à moitié, bien qu'il prenne soin de déclarer (art. 1818) que c'est un contrat de société. Une déduction tirée de la classification seule ne peut remplacer un texte. « Au surplus, les rédacteurs de « nos Codes semblent s'être inspirés puissamment « du Digeste, et de ce qu'ils en ont reproduit l'ordre, « il serait peut-être téméraire de conclure qu'ils en

(1) « Attendu que l'un apporte son travail et l'autre sa propriété, que « les fruits produits par cette association de capital et de travail étant « partagés par moitié, on ne peut pas dire qu'il y ait de la part du preneur « le paiement d'un prix de ferme » jugement déjà cité du Tribunal de Montluçon, 11 janvier 1884.

« Attendu que, suivant la doctrine des auteurs, le bail partiaire ou à « colonage ne doit pas être mis au nombre des baux à ferme proprement « dits..., que même M. Troplong le considère comme un contrat de « société ; que la véritable raison, prétend-il, qui doit faire écarter la « dénomination de bail à ferme, c'est qu'il n'y a ici aucun prix dans le « sens exact du mot, car il faut que le prix soit dû par une personne, et « ici le colon ne le doit pas, c'est la terre qui paye, c'est le propriétaire « qui prend sur sa propre chose *partibus rei* ; d'un autre côté, dans le « bail proprement dit, la jouissance appartient exclusivement au fermier. « Ici elle est plutôt commune entre le bailleur et le preneur. » Arrêt de Bordeaux du 28 juin 1854 (S. 55. 2.21).

Voyez aussi Arrêt de Limoges du 26 avril 1848. (DALLOZ, 49. 2.173).

« ont abandonné les idées (1). Répondant aux déductions tirées des termes employés, nous pouvons dire également que le législateur parle aussi du bail à cheptel, alors qu'il le considère, ainsi que nous venons de le dire, comme une association (2).

Enfin, disent les partisans de ce système, la situation du fermier doit être identique à celle du colon partiaire, puisque partout le législateur les assimile. Dans l'article 522 on lit : « Les animaux que le « propriétaire du fonds livre au fermier ou au « métayer..... » ; « ceux qu'il donne en cheptel à « d'autres qu'au fermier ou au métayer..... » article 524 « les semences données aux fermiers ou colons

(1) Que l'on se rappelle la citation de Gaius faite plus haut.

(2) Sans vouloir insister davantage, citons encore l'opinion du rapporteur de la Chambre, M. Million. « Par sa rédaction même, en plaçant « dans la section qui concerne les baux à ferme l'art. 1763... et en employant pour désigner le propriétaire du terrain l'expression de bailleur, il (le Code Civil) semble se ranger à l'opinion de Pothier, et « considérer ce contrat comme un véritable bail... Devons-nous y voir « l'intention de trancher une controverse de droit pur ? Evidemment « non, puisque les orateurs du Gouvernement affectaient de faire ressortir « qu'ils considéraient le contrat de métayage comme une espèce de « société... » et plus loin, s'expliquant sur les termes qu'il emploiera, il ajoute : « Ce n'est que pour se conformer à la terminologie adoptée « par l'art. 1763 C. C. qui a nommé le contrat dont nous nous occupons « bail à colonage partiaire, que nous avons employé les mots de bailleur « et de preneur, mais il ne faut pas en conclure qu'il y a là une confusion « possible entre le bail à colonage et le bail à ferme, les différences entre « les deux sont trop considérables. D'une part le bailleur ne se dépouille « pas complètement comme dans le bail ordinaire de la jouissance de « son terrain, et le colon de son côté n'acquiert pas la jouissance exclusive, moyennant le prix de son bail. » Annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1888. Voyez aussi l'opinion du rapporteur au Sénat M. Léon Clément.

« partiaires. » Dans l'article 1801 le cheptel donné « au fermier ou au colon partiaire. » Dans l'article 2062 aujourd'hui abrogé on lisait : « Néanmoins les « fermiers et colons partiaires peuvent, etc... « De ces rapprochements constants, ne faut-il pas conclure à une situation identique.

A ce dernier argument, nous n'avons qu'une chose à répondre. Sans doute, et nous venons d'essayer de le démontrer, le colonage n'est pas un contrat de louage, mais il n'en diffère pas totalement, il partage avec lui certains caractères évidents. Comme pour la société dont il se distingue, mais à laquelle il ressemble aussi par divers côtés, il y a analogie, en aucune façon identité. C'est un contrat, nous n'eussions pas dit innommé même avant la loi de 1889, à *fortiori* maintenant, mais un contrat spécial, hybride pour ainsi dire, tenant à la fois de deux autres contrats, dont il se sépare nettement par ses caractères propres, spéciaux, que la loi dont nous parlons a précisément eu pour but de spécifier davantage. Peut-être pouvait-il y avoir un doute avant ; il ne saurait exister maintenant. Si une comparaison hardie nous était permise, nous dirions de ce contrat qu'il ressemble à un enfant né d'un blanc et d'une négresse, qui porte en lui des caractères de son père et de sa mère, et qui n'est cependant ni un blanc ni un nègre, mais bien un métis.

C'est ainsi, comme nous l'avons fait pressentir (1),

(1) En exposant le premier système et rappelant les opinions de Galli et Mouricault, nous ajoutions : nous nous faisons fort de démontrer que toute autre est l'opinion de leurs successeurs aux Assemblées, p. 42.

que l'envisagent les législateurs actuels. M. Léon Clément, rapporteur de la Commission du Sénat, après avoir exposé les théories que nous venons de combattre, ajoute : « La loi nouvelle réduira singulièrement l'intérêt de cette controverse. Elle a pour but précisément de déterminer les règles particulières au colonage partiaire et celles qui lui sont communes avec les baux ordinaires. Elle fait ressortir par cela même le caractère spécial de ce contrat et la différence qui existe entre le bail ordinaire et lui. Or ce caractère spécial et cette différence tiennent à ce que le colonage partiaire participe à la fois, dans une mesure plus ou moins grande, du louage et de la société. On ne peut pas nier ce caractère mixte du contrat, en présentant aux Chambres une loi qui en fait la base de ses prescriptions nouvelles. C'est, en effet, la raison d'être des dispositions particulières que nous avons à vous soumettre ».

Rien ne saurait être plus clair. Et dans la discussion même du projet de loi, répondant à une interruption :

M. LE RAPPORTEUR. — « La question, Messieurs, a été examinée dans le rapport. On a rappelé les opinions diverses qui se sont produites : il nous a paru impossible, d'une part, d'affirmer d'une manière absolue que le colonage partiaire n'est qu'une société ; d'autre part il nous a paru impossible de dire également que ce contrat n'est qu'un bail ordinaire.

« Nous avons indiqué dans le rapport *et nous*
« *avons appliqué dans le projet de loi ce double*
« *principe que « par certains côtés, le bail à*
« *colonage partiaire est un louage, et que, par*
« *d'autres côtés, il participe de la société. Nous*
« *avons appliqué les règles de l'un et l'autre contrat*
« *suivant les cas divers qui se présentaient. Nous*
« *avons, par là, fait cesser, je crois, les contes-*
« *tations qui s'étaient élevées et qui n'avaient pour*
« *but que d'arriver à des résultats pratiques. Les*
« *questions que soulevait cette dualité de principes*
« *ont été tranchées par le projet de loi : c'est même*
« *là son utilité principale »* (1).

« Il est assez inutile, dit avec la même conviction
« M. Million, rapporteur de la Chambre des Députés,
« de s'arrêter à discuter cette pure question de doc-
« trine de savoir si le contrat de culture à part de
« fruit est un fermage ou une société ; car ceux
« même qui veulent voir un bail dans le contrat de
« métayage, sont obligés de convenir que c'est un
« bail d'une nature toute particulière, auquel ne
« *s'appliquent pas toutes les règles du bail mais*
« *d'autres dispositions dérivant de sa nature*
« *propre ; et que ceux qui pensent que c'est un*
« *contrat de société sont amenés à concéder que*
« *cette société ne ressemble pas aux autres et doit*
« *être régie par des prescriptions spéciales »* (2).

La jurisprudence se rallie, elle aussi, de plus en plus
à cette opinion à laquelle elle semble devoir se fixer.

(1) *Journal Officiel*, 15 juin 1880, p. 6.487.

(2) Annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1888, p. 25.

« Attendu, dit un arrêt de Limoges du 28 août 1848 (S. 49. 2. 327) que le bail à colonage partiaire est un contrat innommé, un acte mixte qui participe, et du bail à ferme et du contrat de société ».

« Attendu que c'était bien à l'expiration du bail
« partiaire, *convention innommée participant à la*
« *fois du fermage ordinaire et du contrat de*
« *société*, que le compte entre le colon et le pro-
« priétaire devait être apuré.... » Limoges, 1^{er} fé-
vrier 1882. Gazette du Palais 1882, I, 437 (1).

Le colonage partiaire est donc un contrat *sui generis*. C'est de plus un contrat synallagmatique et à titre onéreux, les deux parties s'obligeant réciproquement les unes envers les autres (1102 C. C.) et s'assujettissant : le bailleur à donner sa terre, le preneur à faire le travail (1106 C. C.). C'est enfin un contrat commutatif, chacun des intéressés se considérant comme apportant l'équivalent de ce que fournit l'autre, puisque la règle ordinaire est le partage par moitié (1104 C. C.).

Suivant en cela l'ordre du législateur lui-même, nous étudierons successivement les questions relatives au consentement, à la capacité, à l'objet, à la preuve du colonat, puis les formalités et les difficultés d'enregistrement.

(1) Nous ne nous occuperons pas des systèmes secondaires, ne voulant pas nous attarder plus longtemps sur ce sujet. Ils dérivent d'ailleurs plus ou moins des trois systèmes passés en revue, ne comptent en outre que peu d'adhérents, et n'ont jamais été consacrés par la jurisprudence.

SECTION SECONDE

Formation du Contrat

PARAGRAPHE PREMIER

Du consentement des Parties

Il n'est pas besoin d'indiquer que comme tout contrat, le bail à métairie (1) exige le consentement des parties (1108 C. C.). Du jour où ce consentement existe, de ce jour-là, de ce moment-là, les parties sont liées l'une envers l'autre d'un indissoluble lien. Souvent l'exécution sera retardée, les parties n'ayant pas attendu la fin d'un engagement antérieur pour en contracter un nouveau. Il n'en est pas moins vrai que, pour lâche qu'il soit, ce lien juridique existe déjà, et qu'il ne saurait être rompu que dans des conditions strictement déterminées (1134 C. C. parag. 2). Mais pour produire ces effets rigoureux, il faut que ce consentement ne soit vicié ni d'erreur, ni de dol, ni de violence.

Le dol et la violence seront rares d'ailleurs. « A « quoi serviraient-ils ? Les intérêts des contractants « sont intimement liés ; si le colon qu'on a violenté « ou trompé, cultivait mal, c'est le bailleur qui « serait pris dans le piège où il aurait voulu faire « tomber le preneur ».

(1) Imitant en cela le Rapporteur de la Chambre, nous emploierons très bien les mots : bail à métairie, bail à métayage, etc., bien que, selon nous, le colonat ne soit pas un bail proprement dit. C'est la première fois que l'expression se présente sous notre plume et nous croyons ainsi prévenir une objection.

L'erreur, bien qu'également difficile à admettre peut cependant se concevoir. Mais, à la différence des deux autres causes qui vicient toujours le contrat, elle ne donne ouverture à une action en nullité que dans deux cas : ou lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet (1110 C. C. parag. 1), comme la nature du contrat (l'un a cru faire un bail à ferme, l'autre a pensé faire un bail à métairie), l'objet lui-même de ce contrat (l'un a cru qu'il s'agissait du fonds A, alors que l'autre avait en vue le fonds B); ou lorsqu'elle porte sur la personne du colon. Ce dernier en effet a été choisi en considération de sa propre personne. La cause principale de la convention (1110 C. C. parag. 2) ce sont les connaissances spéciales du métayer, ses aptitudes à la culture, son amour du travail, sa probité.

Certains auteurs ont prétendu que l'erreur sur la personne du bailleur rendait aussi le consentement nul. Si le colon s'est engagé de son côté, disent-ils, c'est qu'il croyait avoir affaire à un agriculteur consommé, possédant des capitaux, disposé à les utiliser en améliorations, prêt à seconder et à secourir son aide dans toutes les crises (et nombreuses sont-elles ici) qu'il faudrait traverser, voyant en lui non pas un serviteur, non pas un chef de culture, mais un compagnon, un associé. Et voilà que ce propriétaire n'est qu'un homme ignorant ou négligent, qui se refuse aux dépenses les plus nécessaires, commet les fautes les plus lourdes d'un air arrogant, n'admet ni une observation ni un conseil. Et vous voudriez que le preneur n'ait pas le droit de résilier, qu'il

demeure pendant toute la durée du bail attaché à celui sur le compte duquel il s'est si lourdement trompé, mettant ainsi en jeu et compromettant par la force des choses ses propres intérêts, ceux de toute sa famille !

Nous ne pouvons partager cette opinion. A notre avis, ce qui a dû guider le métayer, ce qu'il a eu *principalement* en vue, ce sont les qualités du sol, ce ne sont pas celles du propriétaire. Alors du reste que la mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail (art. 6, loi 1889) et que le colon est par la loi elle-même forcé de subir l'héritier, *quel qu'il soit* du maître, comment voudrait-on que l'erreur, même la plus grossière, fut une cause de résiliation ? Et puis ce preneur, dont on nous dépeint la situation lamentable n'est pas tout-à-fait sans défense.

Le législateur a établi pour les difficultés qui pourraient survenir en cours de bail la compétence du juge de paix. Chacune des parties peut demander le *règlement annuel* du compte d'exploitation (art. 11) et le juge prononce sur les difficultés de ce compte, sur le vu des registres, ou même en admettant la preuve testimoniale.

Ne serait-ce pas enfin le cas de répéter ce que nous venons déjà de dire et l'intérêt bien compris des deux parties ne sera-t-il pas la raison dominante et le plus sûr garant de leur bonne entente.

Ajoutons pour terminer cette matière que le dol, l'erreur ou la violence ne rendront pas la convention nulle de plein droit ; elles donneront seulement lieu à une action en nullité soumise aux règles générales des articles 1304 et sq.

PARAGRAPHE SECOND

De la Capacité

La capacité sera différente suivant qu'il s'agira du bailleur ou du preneur. Leur obligation est en effet loin d'être semblable. Le bailleur engage pour une durée de temps plus ou moins longue, généralement restreinte, la co-jouissance, si l'on peut ainsi parler, de son domaine. Acte peu grave. Que risque-t-il en effet ? Si le colon a été mal choisi, si c'est un cultivateur négligent ou ignorant, le rendement du sol perdra peut-être un peu en quantité (1) mais voilà tout. C'est une location à quelqu'un qu'il peut surveiller de près ; c'est un simple acte d'administration. L'obligation du preneur est autrement sérieuse. Ce qu'il engage, lui, c'est son travail et celui des membres de sa famille tout entière. C'est plus que cela encore. Il prend à sa tâche la mise en valeur de ce domaine qui lui est confié. A lui de le faire fructifier et produire. Il a promis pour ainsi dire sa sueur, c'est elle qui fécondera le sol. Or cette obligation de faire devient pour lui le point de départ d'une rigoureuse responsabilité. Les travaux n'ont pas été terminés à temps, les terres n'ont pas été suffisamment fumées ! Sur lui retombera le poids de ces fautes. Il sera passible de dommages-intérêts.

(1) Et encore. Le propriétaire, restant le chef de l'exploitation, pourra s'en prendre aussi à lui-même ou de n'avoir pas éclairé l'ignorance du métayer ou de n'avoir pas stimulé sa paresse.

CAPACITÉ DU BAILLEUR

Partant de ces principes, nous admettrons la *capacité du bailleur* toutes les fois qu'il sera *capable* d'un simple acte d'administration.

Pourront donc faire un bail à métairie :

1° Ceux qui, sans avoir la disposition de leurs biens, en ont l'administration ; le mineur émancipé, (484 C.), le pourvu de conseil (513 C.), la femme séparée de corps et de biens ou de biens seulement (1449-1536 C.), la femme dotale pour ses biens paraphernaux (1576 C.) ;

2° Ceux qui ont l'administration des biens d'autrui ; l'usufruitier (595 C.), l'envoyé en possession provisoire (125 C.), le père administrateur des biens de ses enfants mineurs (389 C.), le tuteur (450 C.) et le mari (1429-1430 C., 1549 C.).

Ne le pourront : le mineur non émancipé, l'interdit, la femme mariée sous le régime de la communauté, qui n'ont pas l'administration de leurs biens.

Une question se pose ici. Le simple pouvoir d'administrer ne suffit pas pour qu'on puisse consentir des baux d'une durée quelconque. Ceux qui dépassent neuf ans échappent à ce pouvoir. Il faut pour les contracter avoir la capacité d'aliéner. Quelle sera, eu égard à ces baux, la situation de ceux que nous venons de nommer ? Pour la seconde catégorie, ceux qui ont l'administration des biens d'autrui, bien que la loi n'indique la solution que pour l'un d'entre eux, le mari, nous croyons qu'il faut généraliser cette disposition et leur étendre à

tous les règles des articles 1429 et 1430. Les baux consentis par eux n'obligeront ceux dont ils gèrent la fortune que pour la période de neuf ans courant actuellement (1). La situation étant la même dans tous ces cas et les motifs restant semblables, on ne voit pas pourquoi la situation varierait.

Pour la première catégorie, ceux qui, sans avoir la disposition de leurs biens, en ont l'administration, la question semble plus délicate. Pour le mineur émancipé et pour la femme séparée, on est généralement d'accord pour leur accorder les mêmes droits qu'aux précédents.

Quant au pourvu d'un conseil judiciaire, certains auteurs ont soutenu qu'il pouvait faire des baux de plus de neuf ans, ceux-ci ne lui ayant pas été interdits par les articles 499 et 513. Nous ne partageons pas cette manière de voir, la loi considérant elle-même comme une sorte d'aliénation, des baux d'une plus longue durée et les lui ayant formellement interdits par ces mots : « Il peut être défendu..... d'aliéner..... »

CAPACITÉ DU PRENEUR

Nous fondant sur ce que nous avons dit plus haut, nous n'admettrons au contraire la *capacité du preneur* que lorsqu'il sera *capable de s'obliger*.

Seront par suite incapables de prendre une métairie : le mineur non émancipé (389 et sq. C.) l'interdit (509 C.), la femme non autorisée par son mari (1427 C.).

(1) Actuellement, c'est-à-dire, soit au moment de la dissolution de la communauté, soit au moment de la cessation de la tutelle, etc.

Incapacité qui sera d'ailleurs bien rarement invoquée. Pensera-t-on jamais en pratique à confier l'exploitation d'un domaine à un enfant, à un interdit, à une femme ?

La prohibition de l'article 450 relative au bail à ferme des biens du mineur par son tuteur sera-t-elle applicable ici ? La loi de 1889 n'en parle pas, mais la similitude de motifs existant, la solution identique s'impose, selon nous.

PARAGRAPHE TROISIÈME

De l'Objet

Quel est l'objet du colonat ? Ce contrat consiste, dit l'article 1 de la loi de 1889 en la remise « d'un héritage rural... sous la condition d'en partager les produits ». C'est donc un héritage rural, et un héritage frugifère, puisque le prix du bail consiste précisément dans la répartition des fruits entre le bailleur et le preneur (1). Double condition qui exclut déjà de notre contrat les maisons urbaines, les usines, les manufactures, en un mot « tous les immeubles qui « ne sont pas soumis à la culture et qui ne sont pas « frugifères » (2). Mentionnons une interprétation que nous ne pouvons admettre de la Cour de Rennes

(1) GUILLOUARD, *Traité du contrat de louage*, tome II, p. 153.

(2) *Traité théorique et pratique du métayage*, par BOUISSOU ET TURLIN, p. 58.

qui dans un arrêt du 6 juin 1861 déclara, faussement à notre avis, qu'un moulin pouvait être l'objet du métayage.

Une autre clause est encore essentielle, toujours d'après ce même article 1 de notre loi. Il faut que « le preneur s'engage à le cultiver. » Pour qu'il y ait bail à métairie, il est nécessaire que ces fruits à partager soient le résultat du travail du preneur, la suite naturelle et la récompense de ses labeurs. C'est là, ainsi que nous l'avons déjà dit bien des fois, l'obligation parallèle à celle du maître qui fournit, lui, son domaine, pour le soumettre au travail du colon.

A ce sujet une controverse s'est élevée. Un étang peut-il faire l'objet du métayage ? Non pas, disait un premier système. D'abord l'étang ne produit pas de fruits à proprement parler. Le poisson est un produit naturel assimilable au gibier. Personne n'oserait prétendre que le gibier soit un fruit de la terre et qu'il puisse faire l'objet d'un colonage. Mais en l'admettant même, il manque à ce contrat synallagmatique l'un de ses éléments, et non pas des moindres. Quelle serait l'obligation du preneur ? Quelles seraient ses charges ? Mais le seul mal qu'il aurait à se donner, serait de compter le plus exactement possible le nombre des prises, pour les partager équitablement (?) avec le propriétaire. Situation enviable ! Heureux métayer !

Il y a là au contraire, d'après Guillouard, un véritable colonage partiaire. « En droit l'immeuble produit des fruits, et les poissons de l'étang peuvent

être partagés comme les récoltes de la ferme. En « fait, l'industrie du preneur s'appliquera aussi bien « à l'exploitation de l'étang qu'à la culture d'une « terre : surveiller l'étang pour empêcher le vol du « poisson, détruire les plantes aquatiques qui menacent de l'envahir, faire la pêche aux époques « fixées par l'usage, curer l'étang, le repeupler ; tout « cela constitue un ensemble de soins bien suffisant « pour légitimer le partage du poisson entre le bailleur et le preneur, et pour dire qu'il y a entre eux « colonage partiaire ».

Nous nous serions, avant la loi qui nous occupe, ralliés à cette opinion, mais le nœud de la question s'est trouvé déplacé par elle. Son but a été de régler « une combinaison en si complète harmonie « avec les aspirations de notre temps (1), un des « meilleurs moyens de régler les rapports entre le « propriétaire du sol et le cultivateur » de faire connaître et de réserver aux populations agricoles si éprouvées » ce contrat qui établit entre les familles « du bailleur et du preneur des liens qui deviennent « plus étroits avec le temps, et qui profitent à la concorde et à l'harmonie sociale. » Et que fait-elle pour cela ? Elle déclare que ce contrat va s'appliquer quand il s'agira d'un « héritage rural ». Or, peut-on raisonnablement appliquer cette expression à un étang ? MM. Bouissou et Turlin l'ont prétendu. Le nier, serait, d'après eux, « donner une fausse interprétation à ces expressions d'héritage rural qui, à

(1) Rapport de M. Léon CLÉMENT, Sénateur. Séance du 7 mai 1880. Annexe n° 282.

« notre avis, figurent dans la loi uniquement par « opposition à celles d'héritage urbain » (1). Pour nous, nous adopterons sans hésitation l'opinion de notre éminent professeur, M. Guillouard, qui, partisan de l'affirmation avant 1889, vit de suite où voulait en venir le législateur et modifia son opinion, d'accord avec lui. Il estime que les expressions d'héritage rural ne peuvent s'appliquer à un étang et excluent tout bien en général qui n'éveille pas l'idée d'une exploitation agricole. Nous ne voyons pas, à franchement parler, quel autre sens les Chambres eussent pu donner à ces mots, ni de quels autres termes elles eussent pu se servir pour être plus strictement limitatives. Les conclusions de M. Méplain seront donc à peu près les nôtres, savoir :

1° A défaut de réserve expresse, la jouissance des terres arables, des vignes, des prés, des pâtures de toute espèce qui dépendent de la métairie, donnée à bail, sans désignation spéciale, sont comprises de plein droit dans ses stipulations ;

2° Il en est autrement des lacs et des étangs, à moins d'une clause expresse pour les y faire entrer. Nous répudierons cette dernière partie de la seconde proposition jugeant que si la loi n'a voulu appliquer le métayage qu'aux héritages ruraux, dont la raison elle-même exclut les étangs, il n'appartient pas à la volonté des parties de contrevenir à la loi. Un contrat à partage de fruits portant sur un étang pourra être soit une association, soit un bail, nous n'avons

(1) *Traité du Métayage*, BOUISSOU et TURLIN, p. 59.

pas à discuter la question, ce ne sera pas un colomage partiaire. La même solution a prévalu en ce qui concerne les bois, amenée peut-être par la vue du peu de soin qu'ils réclameraient de la part du colon, et par cette considération que leur période de révolution se concilierait mal avec la courte durée des baux à colonat (1).

Quid des mines ou des carrières ? L'opinion est unanime. Il n'y a pas lieu à bail partiaire. Une mine ne produit pas de fruits et n'est pas davantage susceptible de culture. « Dans l'exploitation d'une mine ou d'une carrière, ce n'est pas seulement un simple droit de jouissance qui est concédé à l'exploitant, c'est le fonds lui-même qui lui est aliéné en tout ou partie, à tel point que si la mine est pauvre, à l'expiration, il peut ne rien rester du fonds » (2).

Quant aux biens de l'Etat, des communes et des établissements publics, on est aussi généralement d'accord pour décider que notre contrat ne s'y applique pas.

Pour les premiers il y a impossibilité absolue. La loi du 5 novembre 1790 prescrit en effet l'insertion dans le cahier des charges d'une clause incompatible avec lui. Il doit être déclaré que l'adjudicataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution

(1) Nous avons vu qu'à moins de rares exceptions, la durée maxima du bail partiaire est de neuf ans. C'est en général la plus courte période de coupe des bois, et bien souvent elle est de plus, 12 ou 15 ans. Les périodes tendent au reste de plus en plus à s'allonger, le menu bois perdant de sa valeur et le gros bois augmentant ses prix tous les ans.

(2) MÉPLAIN, *Traité du bail à portion de fruits*, p. 46.

du prix de son bail, en aucun cas, même pour stérilité, inondation, grêle, gelée ou tous autres cas fortuits. Cette clause ne saurait être insérée dans un bail à métayage où le rendement est essentiellement variable et précisément pour ces causes que prétend écarter la loi de 1790.

Pour les biens des communes et des établissements publics la formalité des enchères qui demeure exigée (1) rend l'application du métayage assez délicate. On comprendrait difficilement des enchères portant non sur un prix en argent, mais sur une quote-part en nature se prêtant peu aux fractionnements à l'infini, habituels en cette matière. Cependant à la rigueur elles pourraient porter sur la prestation colonique, accessoire ordinaire de ce bail à colonat et somme d'argent divisible. Aussi, théoriquement, rien ne s'opposerait à ce qu'il s'appliquât à ces domaines. Mais une difficulté pratique s'élèverait alors. La commune exercerait difficilement et assez mal, probablement, les droits réservés au bailleur par l'article 5. Puis elle aurait à transformer en argent les récoltes partagées en nature. Il faudrait vendre ces récoltes. Ne serait-il pas à craindre qu'elle devienne victime des intermédiaires; et des abus ne seraient-ils pas possibles qu'il est sage d'éviter par un bail à ferme.

(1) Toujours par cette même loi du 5 novembre 1790.

PARAGRAPHE QUATRIÈME

De la Durée

De la durée habituelle de notre contrat, la loi ne s'est pas préoccupée. Elle a seulement édicté une prohibition que nous retrouverons tout-à-l'heure en ce qui concerne les baux à longue durée.

BAUX ORDINAIRES

Donc pour les baux ordinaires, pas de limite ferme. La décision des parties fera la loi. Elles décideront suivant les régions, les climats, les cultures. C'est ainsi que nous trouvons des baux de 3, 6, 9 ans. Nous en trouvons de deux ans, nous en trouvons d'annuels. Il n'est même pas nécessaire que la durée soit expressément indiquée dans le contrat. Elle pourra résulter de l'ensemble des dispositions de l'acte ou des usages du pays. Mais le bail sera toujours présumé fait pour un nombre entier d'années (1). Il se terminera à des dates variables suivant les régions, les cultures, généralement après l'époque des moissons et au moment où les travaux des champs laissent au cultivateur le plus de loisir. On s'est élevé contre un usage qui tend à se géné-

(1) Cependant, dans le département des Alpes-Maritimes, les colons qui exploitent les plantations d'oliviers peuvent être congédiés à toute époque de l'année, sauf indemnité à payer par experts. — Comte DE TOURDONNET, *Situation du métayage en France*, p. 301. — C'est, croyons-nous, le seul exemple contraire à la règle ainsi édictée.

raliser : celui des baux annuels. Le colon, a-t-on dit, sachant qu'il est sur le domaine pour une aussi courte période, n'aura pas l'idée de s'y intéresser et ne sera guère porté à participer à des améliorations et à des dépenses dont un autre que lui recueillera les bénéfices. C'est juger un peu vite. D'abord il lui sera toujours possible de renouveler un bail. Et puis cette indépendance mutuelle, qui n'est pas sans charme pour les deux parties, a son contre poids très puissant dans ce fait, précisément, qu'il sera de leur intérêt commun, et de vivre en bonne intelligence pendant la durée du bail, et de renouveler le bail même le plus longtemps possible. Sans parler du point de vue matériel (le changement leur coûtera à tous deux), si des tiraillements ont eu à se produire, des questions irritantes à s'élever, c'est surtout au début ; dans la suite les rapports s'harmonisent ; ce n'est pas entre honnêtes gens quand on a fait connaissance que l'on va se fâcher. Voyez l'exemple de l'Angleterre. Les baux « at will » sont résiliables dans les 6 mois. Est-il des exemples nombreux que cette clause soit invoquée, et la position des fermiers y est-elle plus instable qu'ailleurs ?

BAUX DE LONGUE DURÉE

Ce sont les seuls dont le législateur ait parlé, et pour les interdire. « Le colonage est, dit l'art. 1, le contrat., pour un certain temps... » Cette clause a pour but de supprimer les baux à métayage emphytéotique ou perpétuel, comme l'art. 1709 C. l'avait fait

pour les baux à ferme. Avant notre loi, on admettait déjà qu'ils n'étaient plus permis, mais on n'était pas d'accord sur les textes à invoquer, suivant qu'on considérait le colonage comme un bail ou une société. Il ne saurait désormais y avoir de doute. La loi a craint l'immobilisation des biens dans les mêmes mains ; elle a considéré qu'il y avait là une sorte d'aliénation partielle, d'où interdiction. On a discuté la question de savoir quelle pouvait être, sous la législation actuelle, la durée d'un bail à métairie perpétuel contracté sous l'ancien régime. De nos jours cette controverse est dépourvue d'intérêt. Il suffit de rappeler la jurisprudence de la Cour de Cassation. Ces baux ne confèrent aucun droit réel, mais seulement un droit de jouissance analogue à celui du métayer ordinaire et limité à 99 ans à dater de la promulgation de la loi de 1790 (1).

TACITE RECONDUCTION

Lorsqu'à l'expiration du terme fixé, le colon partiaire reste en possession, que va-t-il se produire ? Il est certain qu'il y aura tacite reconduction. Il se forme un nouveau bail, une convention tacite de colonage partiaire ; à la seule condition, que la double intention des parties soit bien nette et bien déterminée, sans pour cela que le consentement doive être formellement exprimé. Ce n'est plus l'ancien bail qui continue ; c'est un nouveau bail qui commence. Les

(1) Cass. 11 août 1840. S. 40. I. 675 ; 30 mars 1842. S. 42, I. 617.
Cass. Req. rej. 23 décembre 1862. S. 63, I. 96.

parties devront donc être capables au jour du départ de ce nouveau bail et, si, sur plusieurs preneurs, un seul reste en jouissance, il n'y aura tacite reconduction que vis-à-vis de lui, ce qui n'aurait pas lieu si l'ancien bail continuait d'exister. Mais de ce que c'est un bail nouveau, il ne s'en suit pas que les conditions soient changées. Rien n'a été exprimé. La volonté des deux parties s'est arrêtée telle qu'elle l'avait fait une première fois. La redevance reste la même, ainsi que les obligations du preneur et du bailleur. Quelle sera la durée du nouveau bail ainsi formé et comment prendra-t-il fin ?

Sur la question de la durée, on n'était pas d'accord avant la loi de 1889. Les auteurs qui appliquaient au métayage toutes les règles du bail à ferme se fondaient sur l'art. 1774 C. pour prétendre que ce bail était « censé fait pour le temps nécessaire afin que le « preneur recueille tous les fruits de l'héritage « affermé ». Ceux qui voulaient y voir une société, faisaient remarquer que la situation n'était pas la même qu'en matière de fermage, le fermier devant respecter et maintenir l'assolement, alors que le maître et le colon, libres de tout engagement, n'avaient pas à s'en occuper ; et ils admettaient que le bail à colonat non écrit avait une durée illimitée, chacune des parties pouvant y mettre fin à toute époque, à condition de ne pas manifester l'intention à contre-coup.

La loi de 1889 a résolu la question. L'article 12 du projet de loi voté par le Sénat, devenu l'article 13 de la loi actuelle, renvoyait aux articles 1774 et 1776 C.

mettant d'ailleurs de côté l'article 1775 C. C'était adopter le système de l'assolement pour durée du nouveau bail, mais déclarer qu'il ne cessait pas de plein droit avec l'assolement, et qu'il fallait un congé pour mettre fin à l'union du preneur et du bailleur. Or, M. Million, rapporteur de la Chambre, demanda et obtint la radiation de ces deux articles : « L'utilité
« de l'article 1774, disait-il, est déjà contestable au
« cas de bail à ferme. Les progrès de la science agri-
« cole, l'introduction des engrais chimiques, la sup-
« pression des jachères ont détruit l'antique et
« immuable rotation des cultures. » Et M. Peau-
decerf, sénateur, y ajouta ces motifs : « La culture
« par métayage étant une véritable association entre
« le capital et l'intelligence agricole d'une part, et le
« travail d'autre part, il faut admettre, sans effort,
« qu'à défaut de conventions écrites ou après expira-
« tion des délais stipulés par les conventions écrites,
« s'il y a eu tacite reconduction, bailleur et pre-
« neur puissent ne pas être dans l'obligation, quel-
« quefois regrettable, de rester attachés l'un à l'autre,
« au plus grand détriment de leurs intérêts com-
« muns, et contre celui plus considérable encore de
« l'avenir de l'exploitation rurale et de la propriété
« elle-même. » Et les Assemblées, partageant cette manière de voir, rayèrent des articles de loi applicables au colonat les articles 1774 et 1776. C'est assez dire que les baux renouvelés par tacite reconduction seront soumis à la règle générale de l'article 1736 C. auquel l'article 13 de la loi renvoie d'ailleurs expressément, et qu'ils sont considérés comme des baux

annuels, chacune des parties pouvant les faire cesser, en donnant congé à l'autre dans les délais fixés par l'usage des lieux (1).

PARAGRAPHE CINQUIÈME

De la Preuve

Le colonage partiaire étant un contrat consensuel, aucune condition de forme n'est nécessaire et l'acte est parfait dès que la volonté des deux parties s'est accordée. Il peut arriver cependant que les contractants conviennent que la rédaction d'un écrit sera nécessaire à la perfection de l'acte. Dans ce cas, la convention restera à l'état de projet jusqu'au moment de la rédaction. Il peut arriver aussi que, sans édicter une pareille clause, ils trouvent préférable de constater par écrit les conditions de leur entente. Quelles règles régiront la preuve dans l'un et l'autre cas ?

BAUX ÉCRITS

Ils peuvent être faits par acte sous-seing privé ou par acte authentique. Si les parties se contentent d'un acte sous-seing privé, il sera soumis aux règles de l'article 1325 C., faute de quoi la convention sans doute ne sera pas nulle, mais la preuve devra être faite comme pour les baux verbaux. La Cour de Cassation a d'ailleurs décidé qu'un tel acte pouvait

(1) Cf. un jugement fortement motivé du tribunal civil de Moulins, en date du 15 déc. 1894. — *Recueil Riom et Limoges*, III, p. 266.

servir de commencement de preuve par écrit (1). L'acte authentique devra se conformer aux articles 1317 C., et sq. Le coût de l'acte sera, suivant l'usage des lieux (article 13 loi 1889) acquitté par le bailleur ou par le preneur. Il est en général à la charge de ce dernier et nous ne pouvons, malgré l'invitation de Méplain à nous élever contre cette habitude (2) que trouver la chose juste, puisque c'est lui qui, apportant le moins au pacte, en profite le plus et que c'est lui qui, dans l'immense majorité des cas, se servira de ce contrat pour élever une réclamation (3).

BAUX VERBAUX

Quand le bail est verbal, des difficultés peuvent s'élever sur son existence, sur le partage des fruits et charges de culture, sur la durée enfin.

Existence du bail. — En l'absence d'un acte, l'existence même du bail est contestée. Comment arrivera-t-on à le prouver ? Quelles règles appliquera-t-on ?

Avant la loi, objet de notre étude, trois systèmes étaient en présence, appliquant l'un les règles de la preuve en matière de louage (1715 C.), l'autre celles usitées pour la société (1834 C.), le troisième consi-

(1) Cass. 1^{er} août 1867. S. 67. I. 373.

(2) « Serait-ce, dit-il, parce que le colon est toujours le plus pauvre qu'il doit supporter seul une dépense faite dans l'intérêt commun ».

(3) Dans d'autres, comme dans l'Ain, l'Ardèche, l'Ariège, les Bouches-du-Rhône, pour n'en citer que quelques-uns, les frais sont au contraire à la charge du propriétaire. — Dans d'autres encore ils sont partagés par moitié.

dérant que le droit commun (1341 C.) était ici dans son plein exercice. Nous n'exposerons pas ces théories, le législateur de 1889 nous paraissant avoir nettement résolu le différend. Les rapporteurs de la loi prennent soin de déclarer quelle différence capitale existe, selon eux, entre le bail à ferme et le métayage. « La loi que nous vous proposons n'a
« pour but de créer *d'autre assimilation* entre le
« colonage partiaire ou métayage et le fermage que
« *celle qui résulte des articles qui sont déclarés*
« *communs aux deux contrats* ». Or les articles 1715 et 1834 ne sont en aucune façon compris dans le texte de la loi nouvelle. Il semble pourtant bien qu'une déclaration aussi claire et qui avait précisément pour but de couper court aux équivoques, devrait suffire pour discréditer sans rémission toute autre thèse. Le législateur déclare formellement que *seuls* seront applicables au colonat les textes de louage visés par lui. Il ne vise pas ceux qui concernent la preuve. Ils sont donc inapplicables. Mais alors quelle solution adopter. « Il est clair que c'est
« aux principes généraux du droit qu'il faut avoir
« recours toutes les fois que la loi de 1889 ne s'est
« pas expliquée Remarquons en outre que le
« législateur de 1889 n'a pas déclaré, comme vou-
« draient le faire croire nos contradicteurs, que la
« loi nouvelle avait pour but de compléter les dispo-
« sitions du Code Civil *sur le louage*. Bien loin
« d'insérer ces trois mots, le rapporteur a parlé du
« Code Civil en général. Or n'est-ce pas dire clai-
« rement qu'il faut recourir au droit commun et ne

« pas se cantonner dans le titre du louage (1) ». Nous renvoyons d'ailleurs à l'opinion de notre éminent professeur, M. Guillouard, qui, pourtant résolu partisan de l'assimilation du colonat au louage, même depuis la loi de 1889, reconnaît tout le premier que les articles 1715 et 1716 ne sont plus applicables à notre contrat. Ainsi donc le demandeur pourra prouver par témoins l'existence du contrat jusqu'à concurrence de 150 fr. Il le pourra même pour une valeur supérieure, pourvu qu'il y ait un commencement de preuve par écrit. Qui servira à établir cette somme de 150 fr. ? Il ne suffit pas que le montant des prestations dues annuellement par le colon y soit inférieur, il faut que le total de toutes les redevances à échoir, pendant toute la durée prétendue de la concession, n'atteigne pas cette somme (2). La preuve testimoniale sera encore admissible lorsqu'il aura existé un écrit détruit postérieurement par un accident de force majeure. Si le demandeur ne peut recourir à cette preuve, il pourra déférer à son adversaire le serment décisoire (3) qui peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit (1358 C. C.) ou le faire interroger sur faits et articles (324 P. C.).

Si le demandeur offre de prouver que le bail a reçu commencement d'exécution, les conditions de la

(1) BOUISSOU et TURLIN, p. 86.

(2) C'est l'opinion de TROPLONG (n° 116), D'AUBRY et RAU (IV, § 364, note 13), de MARCADÉ et de la masse des auteurs.

(3) Le serment supplétoire ne peut être déféré lorsque l'objet du débat excède 150 fr., que s'il y a commencement de preuves par écrit. Cass. 24 juillet 1865. (S. 65, I, 405).

preuve par témoins ne seront pas changées. C'est l'avis général et le système de la jurisprudence (1).

Partage des fruits et charges de culture. — L'article 1716, applicable en cas de louage et mesure exceptionnelle, de droit étroit par suite, ne nous paraît pas devoir être appliqué, par les mêmes raisons qui nous ont fait repousser l'article 1715. Nous croyons donc que le droit commun s'appliquera encore et qu'il y aura lieu à expertise. L'usage de partager les fruits par moitié est d'ailleurs si général qu'une contestation s'élèvera rarement sur ce point. De plus la loi de 1889 a décidé, qu'en l'absence de toute stipulation, telle serait la règle.

Durée. — Les modes de preuve en usage pour l'existence même du contrat nous semblent applicables ici, la loi de 1889 adoptant, comme nous l'avons vu, les principes du droit commun. D'après M. Guillouard cependant, la preuve testimoniale devrait être écartée et la durée du bail fixée par les articles 1736, 1758 et 1774. Nous répondrons, avec M. Laurent (2), que ces articles sont inapplicables dans l'espèce, puisqu'ils règlent la durée du bail, écrit ou non écrit, que les parties n'ont pas fixée elles-mêmes. Dans l'espèce, au contraire, il s'agit d'une durée que les parties ont fixée elles-mêmes, puisque l'une d'elles demande à faire la preuve.

(1) BOUISSOU et TURLIN, p. 89. — RÉROLLE, p. 320. — Limoges, 30 juillet 1826 (S. 20, II, 427). — Nîmes, 1^{er} août 1836 (S. 38, II, 125). — Lyon 22 nov. 1854 (S. 55, II, 44).

(2) XXV, n^o 83 et 84.

PARAGRAPHE SIXIÈME

De l'Enregistrement

Comme au point de vue de la preuve, il faut, au point de vue de l'enregistrement, distinguer entre les baux écrits et les baux verbaux.

BAUX ÉCRITS

Les baux à métairie, assimilés à ce point de vue aux baux à ferme, sont assujettis à la formalité de l'enregistrement et au paiement d'un droit proportionnel lorsqu'ils ont fait l'objet d'actes notariés ou sous signatures privées. (loi du 22 frimaire an III remplacée par celle du 16 juin 1826).

Quantum du droit. — Le droit d'enregistrement ne doit être assis que sur la portion de fruits à revenir au propriétaire. Il se calcule en tenant compte de trois éléments.

α). Il faut tenir compte du bénéfice retiré de l'exploitation par le propriétaire — quantité moyenne de fruits, dont on appréciera la valeur d'après le taux commun des mercuriales des trois dernières années, — moitié du produit net de la vente des bestiaux, — prestations coloniques accessoires (1). — En fait, l'administration de l'enregistrement s'en rapporte

(1) Il résulte de ceci que les charges imposées au preneur doivent être comprises dans l'estimation du revenu, non les charges imposées par la loi comme les réparations locatives, l'impôt des portes et fenêtres, etc., — mais — les charges conventionnelles dont le bailleur s'est déchargé sur le preneur et qui par suite contribuent à augmenter le revenu.

aux déclarations estimatives faites par les parties et ne les contrôle que si les évaluations lui paraissent notoirement insuffisantes.

β). Le revenu ainsi établi se multiplie par le nombre d'années que doit durer le bail ; par vingt-cinq ans si la durée est illimitée ; par douze et demi si le bail est à vie (1).

γ). Le produit ainsi obtenu est multiplié par 0,0025, la loi du 16 juin 1824 fixant le droit proportionnel à 0 fr. 20 c. pour 100 fr., auxquels il faut ajouter les décimes créés par les lois de finances et au nombre de deux et demi depuis la loi du 31 décembre 1873.

Accidentellement, il pourra y avoir lieu à d'autres paiements. Si le preneur a dû fournir caution, le droit accessoire est de moitié du principal, soit 0 fr. 10 c. pour 100 fr. (loi de 1824). Si le bail est fait pour une durée de plus de 18 ans, il devra être transcrit, et par suite, le droit sera augmenté de 1 1/2 pour cent (loi du 28 avril 1816, article 54 et loi des 23-26 mars 1855, article 4.)

Cette solution, généralement admise et consacrée par la jurisprudence de la Cour de Cassation, a définitivement tranché une controverse, que nous rappelons seulement pour mémoire, soulevée par l'Administration de l'Enregistrement qui, s'autorisant des discussions nées au sujet de la loi de 1871, voulut appliquer à notre contrat la loi du 28 février 1872, faite en vue des sociétés.

(1) Loi du 22 frimaire an vii, modifiée, en ce qui concerne les immeubles ruraux, par la loi du 21 juin 1875, art. 2.

Est-on obligé de payer immédiatement la totalité de ces droits d'enregistrement ? Juridiquement, il semble que l'affirmative soit à préférer, l'article 11 de la loi du 23 août 1871 ne pouvant être invoqué, puisqu'il est constant qu'il ne traite pas du colonat. En fait, la faveur due à notre bail lui a fait appliquer cette disposition de la loi nouvelle.

Pour le bail de plus de trois ans, on fractionne le droit en autant de paiements égaux qu'il y a de périodes triennales. Pour ceux de trois, six ou neuf, il n'est dû que pour trois ans, sauf paiement ultérieur des autres périodes, si elles prennent cours.

Délais de paiement et lieu d'enregistrement. — Le bail est-il authentique ? Les délais sont de dix jours si le notaire réside dans la commune où le bureau d'enregistrement est établi, de quinze jours, s'il réside dans une autre commune. Il ne peut d'ailleurs être enregistré qu'aux bureaux de l'arrondissement où réside le notaire qui l'a passé. Est-il sous signatures privées ? On a trois mois pour l'enregistrer et tous les bureaux indistinctement peuvent le recevoir.

A défaut d'enregistrement dans les délais, le bailleur et le preneur sont tenus, personnellement et sans recours, nonobstant toute stipulation contraire, d'un droit en sus, qui, aux termes de l'article 14 de la loi du 23 août 1871, ne peut être inférieur à cinquante francs. Cette disposition « sans recours » signifie que l'une des parties ne peut être tenue de rembourser à l'autre l'amende qu'elle aura dû payer.

Les frais d'enregistrement sont en général à la

charge du preneur, C'est lui qui supporte tous « les frais et loyaux coûts du contrat ».

Quant à la prescription, elle est de deux ans ou de trente ans, suivant qu'il y a eu ou non présentation de l'acte à la formalité de l'enregistrement.

BAUX VERBAUX

Avant 1871, pour les baux à ferme comme pour les baux à colonage, le droit d'enregistrement n'était exigible qu'autant qu'ils étaient écrits. En 1871 on décida d'astreindre tous les actes, même non écrits, contenant mutation de jouissance, à la double formalité de la déclaration et de l'enregistrement. A s'en tenir aux termes généraux de la loi, il eut donc fallu y soumettre le colonat. Mais, « préoccupé, comme « l'indique l'ensemble de la loi, de favoriser les « exploitations rurales, le législateur voulut accorder « un bénéfice spécial à une catégorie de baux très « intéressants » (1) et, soit dans l'exposé des motifs, soit dans le rapport de la commission, il déclara « que « la disposition qui fait l'objet de l'article 11, relatif « aux conventions verbales, ne s'applique pas aux « baux à colonage » (2). Et l'enregistrement dut s'incliner et affirmer que « l'obligation de déclarer ne « s'étend ni au bail à colonage ou à moitié fruits,

(1) GARNIER, *Rép.* n° 2625. — Délibération du 28 mai 1875 sur un arrêt du 8 février de la même année par lequel la Cour de Cassation avait décidé que la perception des droits d'enregistrement était la même pour les baux à colonage que pour les autres baux.

(2) Exposé des motifs, n° 14 in fine. — DALLOZ, *Rép. per.* (1871-4. 55). Rapport de la commission du budget n° 27 in fine (D. P. 1871-4. 59).

« ni... » (1) Cette disposition concerne évidemment les baux continuant par tacite reconduction, même s'ils sont la suite d'un bail écrit. Nous avons déjà vu en effet que ce n'était pas l'ancien bail qui continuait, mais un nouveau contrat qui se formait aux mêmes conditions.

Mais, battue sur le point principal, l'Administration ne se tint pas pour complètement vaincue... par un de ces prodiges d'adresse dont elle est coutumière, elle voulut justifier la perception d'un droit. Ne pouvant s'attaquer à la redevance principale, elle fit la part du feu, et réduisit ses prétentions aux prestations coloniques qu'elle déclara soumises au fameux article 11 de cette loi du 23 août 1871. Cette somme d'argent, mieux, ces redevances : œufs, beurre, lait, volailles, représentaient à ses yeux le loyer des bâtiments d'habitation et du jardin. Si aucune redevance n'avait été stipulée, elle considérerait ces bâtiments comme assurant la production des fruits à partager et devenant une dépendance intime du colonage, dès lors pas de droits à percevoir ; mais il suffisait que le bailleur exigeât du colon autre chose que le partage même des fruits, pour que cette clause, séparée de l'obligation principale, devint sujette à la perception dont nous parlons. De quel droit, objecta-t-on, séparer ces prestations accessoires, dépendance intime, partie intégrante du contrat principal, d'un ensemble qui ne formait qu'un tout, qu'un contrat unique ?

(1) Instruction de l'Administration de l'Enregistrement, § 5, n° 1 (D. P. 1871-3, 51).

Un loyer ? Mais « le colon est colon tout entier ; il « n'est pas colon pour partie, locataire pour une « autre ». (1) Mais c'est si peu en sa faveur cette clause d'habitation dont on veut faire le contre-poids des redevances, que la loi de 1889 art. 4, lui en fait une obligation expresse, dans l'intérêt même du domaine affermé. Et cette prestation colonique, « son but est d'établir, dans toute exploitation par « métayers, la proportionnalité entre la rémunération et l'effort » (2). On eut beau, au surplus, démontrer au moyen des travaux préparatoires, que la thèse de l'Enregistrement allait à l'encontre des intentions législatives, il fallut s'y soumettre et supporter avec la patience caractéristique du contribuable « cette théorie manifestement antijuridique et antirationnelle ».

CESSION DE BAIL A MÉTAIRIE

Ici encore plusieurs systèmes se sont trouvés en présence. Il avait été d'abord décidé que la cession d'un bail à colonage par le bailleur était assimilable à un nouveau bail de même nature et donnait droit à la perception de 0 fr. 25 p. 100 fr. (3). Se ravisant, l'Administration émit la prétention de la considérer comme une vente de fruits à recueillir et de la frapper du droit de deux francs pour cent au principal. Pendant longtemps ce système obtint crédit près des

(1) BOUISSOU et TURLIN, p. 100.

(2) RÈROLLE, p. 332.

(3) Trib. Versailles, 19 déc. 1861.

tribunaux (1). Un arrêt de la Cour de Cassation du 30 mai 1888 (2) écarta définitivement cette théorie et en revint à la première que nous venons d'exposer : « Attendu, dit-il, que, par cet acte (S., qui avait « affermé à des colons partiaires des domaines impor- « tants, avait cédé ultérieurement son bail aux époux « D...) S. n'a fait que mettre les époux D... en son « lieu et place, tant à l'égard des dames G... et T... « (propriétaires des domaines afferchés par S...) qu'à « l'égard des colons partiaires ; que les baux qu'il « avait passés, soit comme preneur, soit comme « bailleur, n'étaient assujettis qu'au droit de 0 fr. 20 « pour cent ; *que les cessions qu'il a pu faire des- « dits baux ne peuvent être passibles d'un droit « supérieur.*

« Attendu dès lors, qu'en considérant la cession « des baux consentis à des colons partiaires comme « une vente de fruits à percevoir, et en frappant, « en conséquence, d'un droit de deux pour cent « la partie du prix affectée à ces baux à colonage, le « jugement attaqué *a faussement appliqué l'art 69 « § 5 de la loi du 22 frimaire an VII et violé « l'art 1^{er} de la loi du 16 juin 1824....* »

Quant au preneur, la cession par lui à un tiers du bénéfice de son bail opère une véritable transmission de jouissance, et on tarifie la sous-location comme le bail primitif.

(1) Trib. Joigny, 3 juillet 1862. — GARNIER, *Rép. per.*, n° 1669. — Trib. Montargis, 25 juillet 1878. — GARNIER, *ibid.*, n° 5055.

(2) S. 90, I, 84 et note sur l'arrêt.

CHAPITRE TROISIÈME

EFFETS DU CONTRAT. — OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Nous voici entrés dans le vif même du sujet et arrivés à l'étude des effets de notre contrat. Nous commencerons par examiner dans deux chapitres les obligations réciproques des deux parties, les devoirs de l'une correspondant exactement aux droits de l'autre, de façon que le tout forme un ensemble complet, un bloc dont les deux moitiés, attribuées soit au bailleur soit au preneur, se trouvent égales dans la balance. — Nous verrons ensuite comment à certains égards l'équilibre se trouve rompu en faveur du propriétaire, la force même de ce droit de propriété, nécessaire à l'existence de la société actuelle, lui conférant des privilèges sans équivalent cette fois chez le métayer, et ceci fera l'objet d'un chapitre spécial, où nous traiterons du droit de prélèvement, du droit de direction, des droits de chasse et de pêche et enfin de cette importante question : le privilège du bailleur. — Mais avant d'aborder ces détails, il ne sera peut-être pas inutile de parler en quelques mots très brefs de

l'interprétation des conventions et de l'usage des lieux.

DE L'INTERPRÉTATION DES CONVENTIONS

Le premier article placé dans le Code sous ce titre, l'article 1156, pose en principe qu'il faut, dans une convention, s'attacher à découvrir la commune intention des deux parties bien plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Il est à peine besoin de dire que cette disposition s'applique au colonage partiaire. Mais le bénéfice de cette observation une fois acquis, quelle sera la règle d'interprétation à suivre lorsque se présentera une clause douteuse ou peu claire ? L'article 1002 au titre de la Vente décide que « Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ». Celui-ci, en effet, maître de sa chose, la connaissant mieux que personne, ne peut s'en prendre qu'à lui si l'acte de vente est mal rédigé. Une quasi similitude d'arguments avait fait penser à certains auteurs que cette solution devait être étendue au bail et appliquée en ce qui nous concerne. Deux arrêts avaient consacré ce système (1) et M. Galli, orateur du Gouvernement au Corps Législatif, l'approuvait en disant : « En voici la raison, parce qu'il est au pouvoir soit du vendeur, soit du locateur, *legem apertius conscribere* ».

Nous préférons pour notre part l'opinion de notre éminent professeur, M. Guillouard. « Dans la matière

(1) Paris, 10 août 1841. DALLOZ. *Rép. V^o Louage*, n^o 147.

Angers, 23 avril 1842. DALLOZ. *Rép. V^o Louage*, n^o 87.

« de la vente, dit-il, cette disposition nous paraît
« mauvaise, car elle est contraire à la règle de l'éga-
« lité qui doit régner dans les contrats synallagma-
« tiques, où les deux parties sont respectivement
« créancières et débitrices » (1).

Cette règle de l'article 1602 n'est écrite d'ailleurs que pour la vente ; étant une règle d'exception, elle doit être restreinte à la matière pour laquelle le Code l'a édictée ; et ce qui le confirme encore, c'est qu'elle n'a pas été reproduite par le législateur au titre du Louage. — « La véritable règle d'interprétation doit
« être celle de l'article 1162 : la convention s'inter-
« prête en faveur du débiteur..... Il faudra donc
« interpréter les clauses obscures en faveur du bail-
« leur ou du preneur, suivant que la clause est cons-
« titutive d'une obligation à la charge du bailleur,
« ou à celle du preneur » (2).

DE L'USAGE DES LIEUX

Dans une matière restée si longtemps sans codification, ainsi que nous l'avons déjà fait remarquer, l'usage des lieux devait avoir et il eut en effet une influence prépondérante. Aussi, confirmant la règle d'interprétation générale de l'article 1160 C. » On
« doit suppléer dans le contrat les clauses qui y sont
« d'usage, quoiqu'elles ne soient pas exprimées », la loi de 1889 prit soin dans son article 13 de déclarer que « ces baux sont en outre régis, pour le surplus,

(1) GUILLOUARD, *Traité du contrat de Louage*, t. 1, p. 99, n° 85.

(2) GUILLOUARD, *loc. cit.*

par l'usage des lieux ». Mais dans quelle mesure cet usage s'appliquera-t-il ? Il est bien évident que là où le législateur aura pris une décision, l'usage contraire ne saura prévaloir. La loi de 89 a précisément eu pour but, cela, nous l'avons déjà remarqué aussi, de réglementer un contrat jusqu'alors trop laissé à lui-même, de lui tracer des limites, de lui imposer des conditions d'existence. Il est clair que, dans ces conditions, l'usage doit céder le pas. La disposition de l'article 13 est d'ailleurs très précise : ces baux seront régis, dit-elle, mais, *pour le surplus*, par l'usage des lieux. Et dans les deux seuls cas où la loi tolère l'intervention d'un usage contraire à ses dispositions, elle le dit en toutes lettres — articles 2 et 3. — En dehors de cela, c'est seulement quand elle sera muette qu'il pourra élever la voix. On ne pourrait, par exemple, se baser sur l'usage des lieux pour inférer une renonciation à un droit conféré par la loi en termes exprès — une telle renonciation ne se présume pas — ni pour mettre à la charge du preneur des obligations quelconques qui ne seraient inscrites ni dans la loi, ni dans le contrat passé entre les parties. En réalité, la véritable portée de l'article 1160 est déterminée par l'article 1135. Seules les obligations qui découlent *de la nature du contrat* peuvent être créées par l'usage. — Et encore « l'usage des lieux sert moins
« à les faire naître qu'à en déterminer la portée et
« l'étendue, en précisant les détails d'exécution de
« chacune de ces obligations et leur objet, détails
« dans lesquels la loi ne pouvait entrer » (1).

(1) BOUISSOU et TURLIN, n° 137.

L'usage des lieux ne peut prévaloir qu'à la condition d'être *constant et reconnu*. La preuve testimoniale servira à établir l'usage contesté, ainsi encore que des baux passés dans la localité et mentionnant l'usage invoqué.

Disons en terminant ces deux courts paragraphes, que la loi et l'usage ne sont à invoquer que, bien entendu, en l'absence de toute convention, la volonté des parties pouvant ici se donner libre cours.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

SECTION PREMIÈRE

Obligation de faire jouir

La première, la plus naturelle, l'obligation principale du bailleur, corollaire indispensable et conséquence nécessaire du contrat dont elle est le but, c'est la délivrance de la chose. C'est plus que cela ; c'est l'obligation pour le propriétaire de *faire jouir d'une façon continue et paisible* le colon de la terre, objet du bail ; — de faire jouir comme bailleur : *prestare uti frui*, et non pas seulement de laisser jouir : *pati frui*, comme le doit l'usufruitier ; — d'une façon continue, c'est-à-dire pendant toute la durée de la concession ; — et paisible, ce qui comporte qu'il devra s'abstenir de troubler cette jouissance et empêcher

autrui de le faire. L'article 3 de notre loi, dans sa disposition « Le bailleur est tenu à la délivrance et à la « garantie des objets compris au bail. Il doit faire aux « bâtiments toutes les réparations qui peuvent de- « venir nécessaires » n'est que le résumé de l'article 1719 C. C. sur le contrat de louage. Article 1719 C. C. « Le bailleur est obligé par la nature du contrat, « et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation par- « ticulière ; 1° de délivrer au preneur la chose louée ; « 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage « pour lequel elle a été louée ; 3° d'en faire jouir « paisiblement le preneur pendant la durée du bail » Nous allons donc examiner cette première obligation du preneur en observant la triple division de l'article 1719.

Le bailleur doit délivrer la chose louée au terme convenu. — Nous venons déjà de dire que c'était en qualité de bailleur et non pas d'une façon, pour ainsi dire passive, que le bailleur était tenu de délivrer la chose. Il doit le faire au terme fixé par la convention ou par l'usage, et pour cela lever tous les obstacles, quels qu'ils soient, de droit ou de fait, qui s'opposeraient à cette livraison. Si le bailleur ne remplit pas son obligation, le preneur peut, à son choix, demander la réalisation du bail ou la mise en possession de la terre, et en outre se faire allouer des dommages-intérêts, plus ou moins élevés, suivant que le bailleur aura été de bonne ou de mauvaise foi, mais qui seront de droit, sauf au cas où la retenue ne serait que la résultante d'un cas de force majeure.

Que décider si la contenance livrée est moindre

que celle indiquée au bail? Tout en reconnaissant que la question se posera rarement en principe, les colons n'ayant guère l'habitude de louer une terre qu'ils ne connaissent pas suffisamment, avant même d'en avoir conféré avec le maître, il faut reconnaître que le colon pourra demander la résiliation du contrat, s'il est en mesure d'établir que la connaissance de l'étendue véritable l'aurait empêché de traiter et en se basant sur l'erreur concernant une qualité substantielle de la chose.

La métairie doit être livrée avec tous ses accessoires ; c'est-à-dire avec les bestiaux à elle attachés ; ou tout au moins, si le propriétaire a le droit de distraire certaines bêtes, à défaut de stipulations, avec un cheptel normal, suffisamment abondant ; c'est-à-dire encore avec les engrais, pailles et fourrages laissés par le métayer sortant, les cuves, pressoir, et même les instruments aratoires dans certains pays pauvres où le veut ainsi la coutume. Ces questions, qui se règlent à l'ordinaire entre le métayer sortant et le métayer entrant sous la surveillance du propriétaire, peuvent donner lieu à une action du nouveau colon soit contre le propriétaire, s'il a laissé enlever ses pailles, fourrages, etc., soit même, croyons-nous avec certains auteurs, contre le colon sortant. Le détournement, disent à ce sujet Méplain et de Mareschal, qui le nient, a été accompli avant l'époque fixée pour l'exécution du nouveau bail ; d'ailleurs aucun lien de droit n'existe entre les deux colons. Nous répondrons qu'en détournant ces fourrages, le métayer sortant a commis un abus de

jouissance, une sorte de voie de fait dont souffre celui qui entre en possession, et contre qui le lésé pourrait-il réclamer, si ce n'est contre celui qui lui a fait tort ? Nous sommes d'ailleurs ici en matière de bail et nous croyons que, comme pour le bail à ferme, il y a lieu à l'application des articles 1725 et 1382 C. C. Nous ne pensons pas au contraire que l'article 1720 de cette matière, concernant les réparations locatives, trouve sa place en ce qui nous concerne. Aucun article de la loi de 1889 ne renvoie à cet article 1720, le seul qui impose au bailleur l'obligation de délivrer la chose en bon état de réparations. Bien mieux, l'article 3 reproduit presque textuellement le paragraphe 2 de cet article 1720, sans faire aucune allusion au paragraphe 1^{er}. N'est-ce pas le rayer nettement ? Et puis, en fait, le bailleur n'a guère d'intérêt à louer suivant notre contrat une terre en trop mauvais état, qui, par suite, ne donnera que peu de fruits à partager et le preneur ne signera pas un contrat qui l'obligerait à promener sa charrue entre des ruines pour y semer ensuite du sel. Afin d'éviter toutes difficultés, il est au reste d'usage constant, et cet usage doit être loué, d'avoir recours à un état de lieux. C'est un « acte dressé entre le « bailleur et le preneur, au moment de l'entrée en « jouissance, et indiquant la situation, l'état dans « lequel les lieux loués sont livrés au preneur ». Acte sans forme spéciale, dressé en général par deux experts, signé par les parties et délivré en double. Les frais de l'acte sont, communément, partagés. Une opinion prétend qu'en cas de désaccord le colon

doit les payer : 1° parce que c'est une formalité accessoire du bail ; 2° parce qu'il est fait dans son intérêt. Nous partagerons ici encore l'opinion de notre professeur. M. Guillouard écrit : « Les frais de l'état de lieux, dressé à l'amiable ou judiciairement, doivent être supportés par moitié par le bailleur et par le preneur, car cet acte est utile aux deux parties : au preneur pour indiquer dans quel état il doit restituer la chose louée ; au bailleur pour prévenir les dégradations dont le preneur essaiera de dissimuler les traces, s'il n'a pas été fait une constatation préalable de l'état de choses existant » (1).

Nous avons vu et nous répétons que, s'agissant d'une obligation qui doit être exécutée à une époque déterminée, les dommages-intérêts dus à raison de l'inexécution sont dus de plein-droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure (2).

Il doit faire aux bâtiments les réparations nécessaires. — Il faut distinguer les grosses réparations des réparations locatives ou de menu entretien. Ces dernières sont à la charge du preneur (3), les premières reviennent au propriétaire. On doit entendre ce mot : bâtiments *lato sensu*, aussi bien bâtiments

(1) GUILLOUARD, *Du louage*, I, n°s 238 et 241.

(2) Cass., 16 mars 1853. S. 53. I. 361. D. P. 53. I. 100. — Cass., 15 décembre 1880. S. 80. I. 170.

(3) Art. 3, loi du 18 juillet 1889 « a moins de stipulation ou d'usage contraire » ou lorsqu'elles sont occasionnées « par la vétusté ou par force majeure ». Dans l'Ain, les Hautes et Basses-Alpes, l'Aude, les Bouches-du-Rhône, etc., le propriétaire doit aussi les réparations locatives. (Enquête de la Société des Agriculteurs de France, p. 395 et sq.)

d'habitation que d'exploitation. Les grosses réparations comprennent pour ces bâtiments la couverture, la fermeture, les planchers, ainsi que les travaux destinés à l'amélioration foncière et permanente de la chose louée et les réparations de ces travaux : drainages, curages des ruisseaux, entretien des digues et chaussées, etc. Au surplus, si une réparation réunit cette double condition d'être de minime importance et de provenir vraisemblablement de la faute du métayer ou de ses gens, elle doit être déclarée locative. Dans le cas contraire, le propriétaire en est responsable. Il est au reste parfois difficile de distinguer si l'on se trouve en présence d'une perte partielle, auquel cas le bailleur n'est pas tenu de reconstruire, ou de réparations rendues nécessaires par cas fortuit : toiture endommagée par la grêle, fenêtre enlevée par un ouragan et auxquelles le bailleur est tenu. L'appréciation des tribunaux est souveraine sur ce point. Si cette obligation d'entretien n'est pas observée, que déciderons-nous des dommages-intérêts ? Seront-ils dus de plein-droit, comme dans l'hypothèse précédente ou une mise en demeure sera-t-elle nécessaire ? La première opinion était généralement adoptée par la jurisprudence et la doctrine. Les deux obligations que nous venons de traiter successivement prenant leur source dans le même texte de loi (art. 3, loi 89), il semblait difficile d'invoquer une responsabilité différente pour chacune d'elles. Identiques dans leur cause, elles devaient l'être dans leurs effets et dans les conséquences juridiques motivées par leur violation. Un

arrêt récent de la Cour de Cassation (1) rompit avec cette doctrine et décida que « les dommages-intérêts « réclamés par le fermier, pour dommages causés « à ses fourrages par la pluie, à raison *du défaut* « *de réparations nécessaires au toit* de la ferme, « ne sont dus *qu'autant que le bailleur a été* « *mis en demeure, soit par une sommation, soit* « *par un acte équivalent* ; et le dommage que « le bailleur est tenu de réparer est seulement *celui* « *postérieur à la mise en demeure* ».

Pour notre part, il nous paraît difficile d'expliquer juridiquement cette solution et au point de vue pratique, si on la peut concevoir quand il s'agit d'un fermier et d'un propriétaire qui n'ont de rapport entre eux que pour le paiement des fermages, elle nous semble inadmissible pour le bailleur d'une métairie, chef direct de l'exploitation, souvent, pour ne pas dire toujours, présent sur les lieux et par suite à même de se rendre compte des réparations nécessaires pour éviter au colon des pertes qui peuvent compromettre sa situation.

Enfin la question s'est agitée de savoir si, le propriétaire négligeant ces réparations indispensables, le colon pouvait y faire procéder sans préalable autorisation de justice et répéter ensuite les dépenses contre le bailleur, ou retenir la part de récolte revenant au propriétaire.

Nous répondrons résolument par la négative, nul n'ayant le droit de se faire justice à soi-même, alors surtout qu'il existe une voie de droit régulière et

(1) Cass., 11 janvier 1892. S. 92, I. 117.

que, comme le fait remarquer avec raison M. Guil-louard, en cas d'urgence, la procédure du référé pare à toutes les nécessités. Nous ajouterons quant à la dernière partie de la question que, dans le métayage, le prix n'existant pas, et les récoltes étant indivises jusqu'au moment de la *répartition*, on ne voit pas de quel droit le colon retiendrait ce qui appartient au maître en même temps qu'à lui et ce qui, une fois la répartition faite, sera tellement devenu la chose de ce maître, qu'elle sera censée lui avoir toujours appartenu, ainsi que nous le verrons plus tard.

— *Il doit faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.* — Il doit s'abstenir par suite de tout fait personnel qui pourrait entraver la culture du colon. Il ne pourra par exemple transformer en parc des terres labourables, cueillir les fruits des arbres de la métairie, ni même en chassant laisser pénétrer ses chiens dans les récoltes. Mais aura-t-il le droit de changer la forme de la chose louée, autrement dit la nature de l'exploitation, de coucher une terre en labour ou de relever un pré ? Bien que pour le fermage la question ne fasse pas de doute et soit franchement négative, nous estimons, malgré certains auteurs (1), que si cette modification est une amélioration et doit augmenter les revenus du domaine, le bailleur puise dans son droit de direction la possibilité de la faire exécuter. Le nier serait décerner une prime à l'ignorance ou à l'incurie du colon. En cas de difficulté « c'est aux tribunaux » qu'il appartiendra de prononcer en tenant compte

(1) RÉROLLE, p. 352.

« des usages locaux et en conciliant dans une sage
« mesure l'intérêt du bailleur et celui du preneur,
« intérêts qui peuvent être contraires, l'un voulant
« surtout l'amélioration de la terre qu'il a donnée
« à bail, et l'autre voulant faire rapporter à la terre
« le plus possible, sans trop s'inquiéter de l'ave-
« nir (1) ».

Par application du même principe, le bailleur sera responsable des vices ou défauts cachés du fonds : vice de construction des bâtiments, poutre passant dans une cheminée, animaux atteints de vices rédhibitoires, etc... Devra-t-on considérer comme vice caché l'infection de la maison par les germes d'une maladie contagieuse ? Évidemment oui. Responsable en ce qui concerne la perte d'animaux victimes de vices cachés (2), comment ne le serait-il pas lorsqu'il s'agit de vies humaines exposées par sa négligence. Sans doute c'est au colon sortant, qui a importé ces germes, à désinfecter, mais, s'il ne l'a pas fait, le bailleur demeure responsable vis-à-vis du nouveau métayer, et nonobstant la connaissance que celui-ci eut pu avoir de l'épidémie (3). Quant aux vices apparents, la jurisprudence refuse au locataire toute action en indemnité, qui s'appuierait sur eux.

(1) GUILLOUARD, II, n° 619.

(2) Trib. Seine, 4 février 1882. La Loi 13 février 1882.

Paris, 1^{er} février 1895. La Loi 11 mars 1895.

Oran, 4 février 1895. La Loi 18 février 1895.

Poitiers, 11 mars 1895. La Loi 1^{er} mai 1895.

(3) Bouissou, n° 173. Ajoutons qu'il est loisible aux deux parties d'insérer dans le bail une clause restreignant l'obligation de garantie du bailleur.

Le bailleur doit enfin garantir le colon contre les troubles provenant des tiers. Non pas contre les troubles de fait, contre les voies de fait, contre les attaques directes à la jouissance du colon qui n'atteignent pas en même temps le droit de propriété : vols de fruits, dégâts causés par les animaux du voisin, voire même actes illégaux ou abusifs de l'administration (1). C'est le contenu intégral de l'article 1725 C. Mais bien contre les troubles de droit, qui consistent dans la prétention d'autrui d'avoir un droit sur la chose. Il appartient alors au maître de défendre son métayer. Cité en justice, ce dernier pourra se faire mettre hors d'instance en nommant son bailleur, ou bien rester au procès en appelant le bailleur en garantie (1727 C.). Si le propriétaire n'obtient pas gain de cause, le colon aura la faculté de demander des dommages-intérêts ou la dissolution du contrat, suivant l'importance de l'éviction (2). En ce qui concerne les actes réguliers de l'administration, deux hypothèses sont à distinguer. S'agit-il d'une expropriation pour cause d'utilité publique ? Dans la huitaine qui suit la notification du jugement d'expropriation, le bailleur doit dénoncer à l'administration ses fermiers ou locataires et ce sera alors affaire à eux à s'entendre avec l'expropriant. S'il négligeait cette précaution, il resterait seul chargé envers eux des indemnités qu'ils

(1) Paris, 1^{er} décembre 1864. S. 65. II. 136. Cass., 16 mai 1866. S. 66. I. 286. GUILLOUARD, I, n° 147. AUBRY et RAU, IV, p. 479.

(2) RÈROLLE, p. 353.

pourraient réclamer (articles 21, 23 et 39, loi 3 mai 1841).

Le dommage est-il causé par des travaux publics régulièrement autorisés ? Le bailleur est responsable en vertu de l'art. 1719 C. mais le droit du preneur se réduit à demander la résiliation dans le cas où la continuation serait trop onéreuse pour lui. Il ne peut en outre demander des dommages-intérêts contre le maître, car « il s'agit dans l'espèce d'un cas « fortuit ou de force majeure dont il ne saurait être « rendu responsable » (1). Ajoutons, pour compléter, que c'est au colon à prévenir le propriétaire des usurpations qui pourraient être commises et ceci « sous peine de tous dépens, dommages et intérêts » art. 1768 C.

SECTION SECONDE

Du paiement de l'impôt foncier

A qui incombe le paiement de l'impôt foncier ? Au propriétaire ou au colon ? Les auteurs qui veulent voir dans le métayage un contrat de société déclarent qu'étant une charge de la jouissance, il doit être supporté par la société, qui profite de cette jouissance, c'est-à-dire par les deux parties. Cette opinion part,

(1) Paris, 7 février 1868. S. 69. II. 227. — Aix, 24 mars 1865. S. 65. II. 238. — Lyon, 19 novembre 1865. S. 66. II. 280. — Dijon, 12 décembre 1866. S. 67. II. 183. — AUBRY et RAU, IV, p. 478. GUILLOUARD, I, n° 149. BOUISSOU, n° 184.

selon nous, d'un principe faux. D'une manière générale, ce n'est pas la jouissance que frappe en effet la législation fiscale, c'est la propriété. Et nous en trouvons la preuve dans cette disposition de l'art. 147 de la loi du 3 frimaire an VII qui autorise les fermiers ayant acquitté l'impôt foncier à en compenser le montant avec le prix de leur fermage. Et combien bizarre serait la solution que nous réprouvons. L'acquittement de l'impôt foncier serait une charge sociale ? Mais il n'y a pas de budget social. Et vous obligeriez alors les deux associés à payer, *de leurs propres deniers* chacun pour moitié, cette charge sociale ! Pour nous, l'impôt foncier doit, à moins de stipulations ou d'usages contraires, être supporté par le propriétaire (1).

SECTION TROISIÈME

Le bailleur est-il tenu d'une partie des frais de production ?

Une distinction est nécessaire, suivant qu'il s'agira des frais de culture ou des fournitures nécessaires à l'exploitation.

Pour les *frais de culture*, le propriétaire qui partage avec le métayer les produits de la terre, doit-il

(1) L'enquête de la Société des Agriculteurs de France nous apprend (p. 395 et sq.) que dans certaines régions, notamment dans l'Aude, la Charente, la Corrèze, la Creuse, la Dordogne, etc., le colon paie moitié de l'impôt foncier, et dans d'autres, comme le Maine-et-Loire, la Mayenne, la Vendée, le sud de la Vienne, la Haute-Vienne, il en paie la totalité. Ceci d'ailleurs est exceptionnel.

les supporter conjointement avec ce dernier ? Les ouvriers employés par le métayer auront-ils une action contre le maître pour paiement de la moitié de leurs salaires ? La négative est généralement admise. De même que le propriétaire fournit la jouissance de son domaine, de même le métayer fournit la main d'œuvre. Le métayer par son contrat, s'est engagé à cultiver le domaine à lui loué (art. 1, loi 89). Cet engagement a pour corollaire immédiat l'engagement de faire tous les frais nécessaires à la culture (1).

En ce qui concerne les *fournitures nécessaires à l'exploitation*, achats de pailles, fourrages, engrais, la question est autrement controversée. Les pailles et fourrages viennent à manquer au cours du bail par suite d'accident de force majeure, et il en faut acheter d'autres. Qui fera les frais de cet achat ?

Le preneur seul, dit M. Guillouard. « Lui seul, « en effet, est chargé de la culture de la ferme, et les « dépenses que cette culture entraîne sont à sa « charge exclusive, à moins de convention contraire : que les frais d'exploitation soient considérables ou qu'ils soient peu importants, qu'ils soient augmentés ou non par un accident de force majeure, il importe peu, ils incombent au preneur seul » (2). Ici encore nous supplierons notre éminent professeur de nous permettre un avis différent. Le colon seul doit supporter les charges de la

(1) Jugement du juge de paix de Boussac (Creuse), en date du 22 mai 1884. *Moniteur judiciaire de Lyon*, 28 août 1884.

(2) GUILLOUARD, II, n° 620.

culture, cela est évident, et le fait ne saurait être discuté. Mais, ces charges de culture, elles ont été supportées et supportées exclusivement par le preneur ; il a labouré sa terre, il l'a fumée, il a semé son blé, son avoine : la récolte est venue, il a battu ses gerbes, engrangé ses grains et de sa paille fait une meule qu'il a couverte avec le plus grand soin. Et voici que par malveillance, comme cela se voit trop fréquemment, ou simplement par accident, le feu prend à cette meule qui est détruite en entier. Et l'on voudrait que seul le colon supportât cette perte. « Que les frais soient considérables ou non, qu'ils « soient augmentés ou non par un cas de force majeure, il importe peu, il les doit seul ». Mais ils ne sont pas seulement considérables ces frais, ils ne sont pas seulement augmentés, ils sont annihilés, réduits à rien. Ces efforts du colon sont nuls et non avenus, et tout son travail, toutes ses dépenses n'auront servi de rien. Sa meule a brûlé ! Qu'il la remplace ! C'est peut-être un peu dur.

Ce n'est pas juridique non plus, selon nous. L'article 1771 C. dispose. « Le fermier ne peut obtenir « de remise, lorsque la perte des fruits arrive après « qu'ils sont séparés de la terre, *à moins que le bail* « *ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature, auquel cas le propriétaire doit* « *supporter sa part de la perte ..* » Et si l'on nous objecte que nous allons chercher un texte auquel ne renvoie pas notre loi de 1889, nous nous contenterons de lire à nos adversaires l'article 9 de cette même loi : « Si, dans le cours de la jouissance du

« colon, la totalité ou une partie de la récolte est
« enlevée par cas fortuit, il n'a pas d'indemnité à ré-
« clamer au bailleur. *Chacun d'eux supporte sa por-*
« *tion correspondante dans la perte commune* ». A-t-on bien lu le principe ? *Chacun supporte sa*
portion dans la perte commune. Et de ce qu'il ne
s'agira pas seulement ici de supporter une perte en
moins prenant, de ce qu'il faudra avancer des de-
niers, on voudrait en conclure que le principe
n'existe plus ! Mais quelle raison en donner. Le
colon n'a pas d'indemnité à réclamer au bailleur,
dites-vous. Mais ce n'est pas une indemnité qu'il
réclame, c'est une dépense commune et dans l'intérêt
commun qu'il demande à partager. Si ces fruits qui
viennent de périr n'avaient pas été indispensables
au fonctionnement de l'exploitation, s'il se fut agi
de denrées que l'on allait porter au marché, la perte
eut été divisée par moitié ; et parce que la culture
en réclame impérieusement la présence, parce que,
sous peine de voir la ferme péricliter, il faut à toute
force les remplacer, ce serait au colon seul d'en sup-
porter le poids !

Concluons donc que ces fournitures nécessaires
devront être payées par chacune des parties propor-
tionnellement à la part à laquelle elle eût pu pré-
tendre dans le produit (1).

(1) Jugement du tribunal de Marmande, du 4 janvier 1884. *Gazette du Palais*, jeudi 3 février 1887. Le sommaire est ainsi conçu : « La dette du propriétaire et du colon partiaire envers un tiers qui a fait des fournitures pour l'exploitation commune n'est pas solidaire. *Chacun d'eux n'est personnellement tenu qu'au paiement de la moitié du prix de ces fournitures* ».

SECTION QUATRIÈME

Le propriétaire est-il responsable des délits ou quasi-délits du colon ?

Aux termes de l'article 1384 C., les maîtres et commettants sont responsables du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés. En est-il de même du délit ou du quasi-délit commis par le colon ou ses domestiques ? Tout le monde est d'accord sur ce point et la négative est universellement enseignée. Le métayer n'est ni un domestique ni un préposé du bailleur. Il est lié par un contrat, dont il doit sans doute respecter les conditions ; mais dans les limites du contrat, il est indépendant du propriétaire qui ne peut lui donner un ordre, ce qui seul engagerait la responsabilité de ce dernier. Il a ainsi été jugé :

1° Que le bailleur ne pouvait être rendu responsable des conséquences d'un déraillement occasionné par des vaches que son métayer avait laissé passer sur une voie en construction (1) ;

2° Que le maître n'est pas responsable des accidents occasionnés par une pouliche faisant partie d'une métairie exploitée par un colon (2) ;

3° Que le propriétaire d'animaux trouvés en délit dans un bois, n'est pas passible des peines prononcées

(1) Tribunal de Sancerre, 22 avril 1885, confirmé par arrêt de Bourges du 30 nov. 85. *Moniteur judiciaire de Lyon*, 22 février 1886.

(2) Toulouse, 5 avril 1865. S. 65. II. 205.

par la loi contre ce délit, lorsque ces animaux étaient en la possession d'un tiers, à titre de cheptel (1).

Il en serait autrement d'ailleurs, si, en dehors de ses fonctions ordinaires, le métayer avait agi comme préposé du maître. Il engagerait alors la responsabilité de celui-ci (2). C'est là une question de fait abandonnée à l'appréciation du juge.

(1) Cass., 14 février 1862. S. 62. I. 939. — 11 mars 1865. D. P. 66. I. 366, — Conf. Toulouse, 1^{re} avril 1883. *Gaz. Pal.* 83. 2. 443. — Grenoble, 18 juin 1866. D. P. 66. 3. 196.

(2) Bordeaux, 10 mars 1874. S. 74. II. 252. Trib. de Valence, 13 fév. et 13 août 1888. *Gaz. Pal.*, 88. 2. 310.

CHAPITRE QUATRIÈME

EFFETS DU CONTRAT — OBLIGATIONS DU PRENEUR

Ainsi que nous l'avons dit au début du chapitre précédent, à chacune des obligations du bailleur étudiées, correspondait un droit du preneur si net et si facile à dégager que nous n'avons pas pris le soin de le faire ressortir. A chacune des obligations du preneur, que nous allons voir maintenant, correspond pour le bailleur un droit analogue. Ajoutons qu'obligations du bailleur et obligations du preneur sont, elles aussi, sensiblement égales dans la balance. L'obligation du propriétaire de faire jouir le colon a pour équivalent l'obligation de ce dernier de cultiver et, suite de celle-là, l'obligation de délivrer au maître sa part des récoltes. Si l'un des contractants doit le paiement de l'impôt foncier, à l'autre incombe la contribution des portes et fenêtres et les prestations des chemins vicinaux. Le bloc dont nous parlions n'est pas entamé, l'équilibre n'est pas rompu.

SECTION PREMIÈRE

Obligations pendant la durée du bail

PARAGRAPHE PREMIER

Le colon s'engage à cultiver la terre

Le possesseur remet sa terre : le preneur s'engage à la cultiver, c'est dire qu'il promet de consacrer son temps et ses forces à l'exploitation, qu'il se charge de tous les détails matériels, des ordres à distribuer, de l'exécution de ces ordres, qu'il prend à son compte les préoccupations et les soucis de tous les jours et de toutes les heures, toute la besogne tangible, en un mot toute la marche directe et immédiate. Pour reprendre une comparaison que nous avons déjà employée, on lui a mis en main une machine toute prête, en lui traçant un itinéraire, en lui fixant un but à atteindre. Le reste le regarde. Il devra :

- 1° Habiter la métairie ;
- 2° La garnir des bestiaux ou instruments que la convention ou l'usage mettent à sa charge ;
- 3° La cultiver lui-même et en bon père de famille ;
- 4° N'en pas abandonner la culture ;
- 5° Employer la chose à l'usage auquel elle est destinée.

— *Il doit habiter la métairie.* — L'article 4 paragraphe 3 de la loi de 1889 dispose : « Il doit se servir « des bâtiments d'exploitation qui existent dans les « héritages qui lui sont confiés, et résider dans ceux « qui sont affectés à l'habitation ». C'est donc pour le colon une obligation strictement imposée par la loi. Il semble dans ces conditions qu'on ne saurait plus lui accorder la faculté, qu'il avait parfois avant cette loi, de résider ailleurs, pourvu que cette résidence séparée ne mit pas obstacle à l'exécution des conventions et à la bonne exploitation des terres. Toutes les raisons que l'on pourrait donner du contraire, si concluantes soient-elles, ne sauraient, à notre avis, prévaloir contre un texte formel (1).

— *Il doit garnir le domaine des bestiaux et des instruments que la convention et, à défaut, l'usage mettent à sa charge.* — Cette obligation résulte du renvoi de l'article 13 de notre loi à l'article 1766 C. Elle consiste pour le métayer à fournir tous les bestiaux et tous les instruments que la convention lui impose d'avoir. L'usage, qui fait ici la règle en l'absence de convention, est d'ailleurs variable et c'est tantôt au propriétaire, tantôt au colon qu'il appartient de donner soit la monture vivante, soit le mobilier mort. Au cas où le métayer les doit, il faut d'ailleurs qu'ils soient suffisants pour assurer la bonne culture de la terre, mais non, comme dans le fermage, pour garantir l'exécution des obligations prises par lui et permettre au bailleur l'utile exercice

(1) *Contra* GUILLOUARD, II, n° 524. Nancy, 12 juin 1840. D. 1840, II, 609.

du privilège accordé par l'article 2102 C. Son obligation est, il est presque superflu de le dire, bien moins étendue ; il ne doit pas de fermages et quant aux avances faites par le maître, ce dernier comptera vraisemblablement plus pour s'en rembourser sur le résultat acquis grâce à elles que sur le mobilier et le matériel de son aide.

— *Il doit cultiver lui-même et en bon père de famille.* — « Celui, dit l'article 1763 C. qui cultive « sous la condition d'un partage de fruits avec le « bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder si la faculté « ne lui en a été expressément accordée par le bail » c'est dire qu'il doit cultiver par lui-même et ne s'en rapporter qu'à lui de l'exécution des travaux nécessaires à l'exploitation. Prétention naturelle, puisque c'est à son habileté professionnelle, à ses connaissances spéciales qu'il a dû d'être choisi. Ce qui ne signifie pas qu'il doive mettre lui-même, selon l'expression vulgaire mais énergique, la main à la pâte. Sans doute, c'est parfois d'un bon exemple et ainsi peut-être obtiendra-t-il de ses domestiques et ouvriers plus de zèle et plus d'exactitude. Mais il y a là un surcroît de besogne auquel il ne s'est pas engagé. Ce qu'il a assumé, pour sa part, c'est la surveillance ; c'est, sous la haute direction du maître, le soin de tous les détails, la distribution de la tâche, le réglage et la mise en marche des rouages si nombreux et si compliqués que comporte une entreprise agricole. Il est, si l'on veut, le chef mécanicien responsable de cette machine dont le propriétaire est l'ingénieur. Il n'en peut confier la conduite à personne. Il peut, en

revanche, s'associer, pour assurer la marche, qui bon lui semblera. Mais, à l'égard du maître, ce seront là des étrangers, sans rapports avec lui, et vis-à-vis desquels, nous l'avons vu, il ne sera pas responsable du paiement (1).

Quelle sera la sanction de cette obligation? A quoi le bailleur pourra-t-il prétendre en cas d'inexécution? Cela dépend des circonstances, dit une théorie, et les tribunaux auront tout pouvoir d'appréciation. Si le dommage a été grave et de longue durée, nous concédons que l'article 1766 C. doit s'appliquer et la résiliation du bail devra être ordonnée. Mais « si la
« sous-location a été peu importante, que le métayer
« l'ait fait cesser à la première plainte du bailleur et
« qu'il déclare expressément qu'il n'en consentira
« plus et jouira par lui-même de l'héritage loué, le
« bailleur n'éprouve aucun préjudice, et les tribu-
« naux ne doivent pas prononcer la résiliation (2) ». Qu'il puisse y avoir là une question de fait, c'est aussi notre avis, mais pas du tout au sens où l'entendent nos adversaires. Elle se réduit pour nous à ceci, que, si le dommage a été nul ou minime, si le colon montre le ferme-propos de ne plus se soustraire à ses obligations, il sera de l'intérêt du maître, et la plupart du temps la solu-

(1) Ce seront en général des membres de sa famille; dans certains pays on les appellera personniers; dans d'autres, estivandiers; une particularité de ces derniers c'est qu'au lieu de salaires ils reçoivent un tant pour cent, généralement le sixième, de la part revenant au colon, moyen très efficace d'assurer la perfection du travail.

(2) GUILLOUARD, II, n° 627.

tion sera adoptée en pratique, de ne pas poursuivre la difficulté et de ne pas porter atteinte à la concorde et à l'union, gages d'une administration féconde. Mais si, jaloux à l'extrême de ses droits, ou craignant un retour fâcheux à cet ordre de choses nuisibles, le bailleur se décide à saisir les tribunaux, bien qu'au point de vue courant la solution contraire fût peut-être préférable, il nous paraît que, juridiquement, les juges sont tenus de dissoudre le contrat. L'article 1763 est très net et très explicite dans sa forme : impossibilité absolue pour le métayer de louer ou de céder son bail. Il est suivi, de suite, de l'article 1766 qui édicte à cette défense une sanction unique : la résiliation. Mais, dit-on, la loi nouvelle ne la reproduit pas cette sanction ; il faut alors s'en rapporter au droit commun, à l'art. 1741 qui règle la matière d'une façon générale et qui admet, lui, l'appréciation des tribunaux. Et pourquoi donc, répondrons-nous, aller chercher l'article 1741, principe général de la matière, il est vrai, mais auquel déroge expressément l'article 1763 dont c'est le but. Avant la loi de 89, le législateur avait considéré que la seule question importante du métayage était cette impossibilité de relouer. Il ne s'était même occupé que de cette règle et l'avait fait immédiatement suivre d'une sanction aussi sévère que la défense était expresse. La loi nouvelle n'en parle pas ! Sans doute, elle était sans raison pour le faire. La proscription était édictée et sanctionnée. Elle la trouvait, elle n'avait qu'à la respecter sans la rééditer. Quel était son but en effet ? Innover ? Non pas.

Ecoutez le rapporteur au Sénat, M. Clément : « Il est donc tout naturel que les auteurs du projet de « Code Rural aient eu la pensée de *compléter*, en « ce qui concerne ce contrat, *les dispositions du* « *Code Civil* ». Ecoutez celui de la Chambre des Députés : « Il (ce texte) n'a pour but que de *compléter les dispositions du Code Civil* » (1). Et c'est pourquoi, tout en le regrettant au point de vue pratique, nous pensons que la résiliation devra s'ensuivre.

— *Il doit cultiver en bon père de famille.* — Ce qui implique qu'il doit apporter à la culture tout le soin qu'y apporterait un père de famille soucieux de ses intérêts, faire en sorte que, tout en donnant les fruits que le colon a le droit d'en attendre, le domaine gagne de valeur plutôt que de s'en aller dépérissant. Nous ne saurions à cet égard donner des détails qui relèvent plus de l'agronomie que du droit. Disons seulement que l'usage sera sur ce point utilement consulté.

— *Il ne doit pas abandonner la culture.* — Ceci prévoit deux cas principaux : celui où le colon, pour augmenter ses bénéfices, se loue ailleurs comme journalier, cas fréquent dans les métairies de peu d'étendue ; et celui où il emmène ses animaux de travail : chevaux, bœufs, travailler ou faire des charrois pour autrui. Il est à peine besoin de faire remarquer que le tort causé au bailleur est beaucoup plus grave qu'en cas de fermage, puisqu'alors

(1) Voir le rapport de M. CLÉMENT au Sénat et celui de M. MILLION, à la Chambre des Députés.

les revenus ne sont pas diminués par ces manœuvres, tandis qu'au cas de colonage c'est la terre même qui souffre par manque de culture, ou les animaux qui dépérissent par excès de travail, la monture en bêtes de somme étant toujours proportionnée à la grandeur du domaine à faire valoir. Le législateur s'est au reste montré sévère sur ce point et le rapporteur au Sénat qui considère « que c'est une infraction très grave » la sanctionne de dommages-intérêts et « l'abus persistant, ajoute-t-il, pourrait « même, dans certains cas, justifier une demande « en résiliation » (1).

— *Il doit employer la chose à l'usage auquel elle est destinée.* — Quand bien même cette obligation ne serait pas visée par l'article 4, § 1 de notre loi, elle résulterait de la nature du contrat en lui-même. Elle comporte que le colon doit se conformer aux volontés du bailleur pour le mode de culture, les pratiques agricoles en usage et confirme ces mots de l'article 5 : « Le bailleur a la direction générale de l'exploitation ». Elle comporte encore l'engrangement des récoltes dans les lieux affectés à cet usage et corrobore ainsi le paragraphe 3 du même article — ce qui a pour but de prévenir ou de rendre plus difficiles les détournements de pailles et engrais, voire même de récoltes à partager, et d'assurer au bailleur le privilège de l'article 2102 C., qui, au cas

(1) Rapport de M. CLÉMENT. Séance du 7 mai 1880. Annexe n° 282, p. 267. C'est d'ailleurs une prohibition expressément édictée dans le Code Sarde.

où les récoltes seraient engrangées dans un bâtiment appartenant à un tiers, se trouverait en concurrence avec le privilège de ce tiers comme locateur de la grange. (2102, § 1 C., article 10 de la loi de 1889).

PARAGRAPHE SECOND

*Il est tenu de délivrer au propriétaire sa part de récoltes
et de faire les charrois réservés par le maître*

Les articles 1 et 2 de la loi déclarent que cette condition du partage des fruits est de l'essence du contrat de colonage. Qui donc devra faire les frais du partage? Qui devra mettre à la disposition des co-partageants les fruits à répartir? Cette besogne, toute matérielle, revient évidemment et sans conteste possible, non pas à celui qui a la direction supérieure et pour ainsi dire médiate; mais à celui dont la tâche est la production et la perception de ces fruits, le soin des travaux de chaque jour, à celui qui sert, pour ainsi dire, d'intermédiaire entre le propriétaire et la propriété. L'usage est au reste unanime sur ce point. Il l'est aussi sur la nature de la part ainsi due au maître. Elle est portable et non quérable, ce qui veut dire que le métayer conduira cette part soit chez le propriétaire, soit chez l'acquéreur par lui désigné, à la condition que ce lieu ne soit pas trop éloigné, auquel cas il pourrait s'y refuser. Il a du, au moment de faire le partage, comme au moment de commencer

la récolte, prévenir le maître pour que celui-ci puisse exercer son droit de surveillance (1).

Pour le bétail, le produit de la vente se partage après chaque vente, ou bien le bailleur encaisse le produit entier et acquitte toutes les dépenses communes, puis fait la balance et partage; l'usage règne ici en maître, de même que sur la quotité du partage qui, si elle est souvent de moitié, varie suivant les lieux. Notons que le partage ne porte que sur ventes de bétail, ou sur ces récoltes, ou encore sur la tonte des moutons, mais qu'il laisse de côté certains produits, comme les betteraves, les pommes de terre qui servent à nourrir la monture, ou la paille et les fumiers qui restent pour les besoins de la culture (2).

— *Il doit faire les charrois du maître.* — Bien que cette obligation ne découle point du tout de la nature du contrat, nous en traitons à cette place parce qu'elle est si générale qu'elle fait presque toujours partie du contrat de métayage et parce qu'elle découle aussi de ce principe que, chargé de toute la besogne matérielle et jouissant pour cela des bêtes de somme fournies par le propriétaire, il était assez naturel, a-t-il semblé, de l'imposer au colon. Elle doit-être interprétée restrictivement. Si les charrois devenaient trop fréquents ou étaient demandés à des époques préjudiciables, il serait loisible au

(1) GUILLOUARD, II, 622.

(2) BOUISSOU et TURLIN, n° 242. Avec toujours cette restriction que l'usage est le maître à consulter, en dehors de toute clause expresse.

preneur de solliciter du juge leur fixation comme nombre et comme époque.

PARAGRAPHE TROISIÈME

Il doit payer l'impôt des portes et fenêtres et faire les prestations exigées pour l'entretien des chemins vicinaux.

L'impôt des portes et fenêtres ou la taxe (1) représentative créée par la loi du 18 juillet 1892, et les prestations exigées pour l'entretien des chemins vicinaux, étant deux charges de l'habitation, et le colon étant tenu d'habiter (art. 4, § 3), il est admis par tous les auteurs que c'est au métayer seul qu'ils incombent. Pas de difficultés pour les prestations. Mais si l'impôt a été, sur la demande du fisc, payé par le propriétaire, celui-ci pourra le faire entrer en ligne de compte et le répéter ainsi contre le métayer.

SECTION SECONDE

Obligations à l'expiration du bail

Les unes résultent de cette situation de fait que nous avons déjà signalée, que, débiteur d'un corps certain, le colon doit le rendre tel qu'il l'a reçu; les

(1) 2 fr. 40 % du revenu net imposable de la propriété foncière bâtie.

autres dérivent des art. 1777 et 1778, auxquels renvoie expressément l'art. 13 de notre loi.

En vertu de sa situation de fait (ceci corroboré par l'art. 4 qui renvoie aux art. 1730 et 1731 C.) le métayer doit laisser le domaine dans le même état de culture où il l'a trouvé, c'est dire qu'il doit avoir achevé à sa sortie les travaux que comportent la saison et l'assolement des terres. Si cependant il en a été empêché par un cas de force majeure, on ne pourra le contraindre à revenir les achever (1148 C.).

Pour les pailles et fourrages, ils doivent en tous cas rester sur la ferme. S'il en a été fourni à l'entrée, le colon devra laisser la même quantité à sa sortie, et, pour le surplus, le propriétaire pourra le retenir, moyennant indemnité (1778 C.). Même au cas où il n'en aurait pas reçu « le propriétaire pourra les « retenir, suivant l'estimation ». La même solution sera adoptée pour les semences, sauf s'il n'en avait pas été fourni à l'entrée, ce qui libérerait le colon sortant de son obligation.

Rapports entre le colon sortant et le colon entrant. — Ils sont réglés par l'art. 1777. Il y a là une période de transition où les droits des deux preneurs se trouvent en présence. En dehors de l'usage, qui règle presque toujours ces questions, le Code a décidé que le preneur sortant enlèverait seul les récoltes semées par lui, avec les animaux de la métairie, mais qu'il devait s'arranger de façon à « laisser à celui qui lui succède dans la culture « les logements convenables et autres facilités pour « les travaux de l'année suivante » ; et que, réci-

proquement, celui qui entre se mettait seul à faire les travaux nécessaires pour l'année suivante, mais tout en s'arrangeant pour « procurer à celui qui sort « les logements convenables et autres facilités pour « la consommation du fourrage et les récoltes à « faire ». Dans le cas où des infractions se produiraient, que faudrait-il décider ? Il est incontestable que les preneurs auront une action contre le bailleur, et, si une clause a été insérée à ce sujet, directement l'un contre l'autre. Mais en l'absence de convention, faudra-t-il encore admettre cette action d'un preneur contre l'autre sans l'intermédiaire du bailleur ? L'affirmative est généralement enseignée (1). On assimile ces infractions, en présence de l'art. 1777, à des abus de jouissance constituant des voies de fait et donnant droit à une action directe contre l'auteur du trouble, de la voie de fait.

SECTION TROISIÈME

Sanction des obligations précédentes. Responsabilité du métayer

C'est ce qui fait l'objet de l'article 4, paragraphe 2 et de l'article 9 de notre loi. Le preneur répond : « de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées au cours du bail ». Nous verrons ce qui

(1) BOUISSOU et TURLIN, n° 324.

concerne l'incendie dans la section suivante. Examinons tout de suite ce qui concerne les pertes et les réparations, en un mot la responsabilité du colon en ce qui a rapport aux récoltes, aux travaux de culture, aux usurpations, enfin aux réparations locatives, en un mot à tout ce dont il est comptable vis-à-vis du propriétaire

Les récoltes. — Qu'elles soient pendantes par branches et par racines, ou récoltées, mais non partagées, le preneur en est responsable, si elles viennent à être détériorées. Ceci résulte du texte même du paragraphe 2 de l'article 4, et avec une force d'autant plus grande que lors des travaux préparatoires, certains membres de la commission du Sénat voulaient subordonner la responsabilité du métayer à la preuve de sa faute. Malgré leur avis, le texte actuel fut voté, comportant « qu'il répond..., à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille ». La faute est donc ici présumée et ce sera au métayer à faire tomber cette présomption. Il le pourra en démontrant que la perte s'est produite sans sa faute, par cas fortuit ou force majeure (article 1148 C.). Mais s'il était en demeure, si la récolte, par exemple, n'avait pas été faite à temps, il ne pourra invoquer même le cas fortuit ou la force majeure, et pour éteindre son obligation il lui faudra démontrer « que la chose fut également périée chez le créancier, si elle lui eût été livrée (1) » (1302 C.). Dans le cas, comme nous le

(1) « Autrement, par application non plus des principes du bail à colonage « partiaire, mais de ceux de la mise en demeure, le métayer supporterait

disions de suite, de perte totale ou partielle par cas fortuit (article 9, loi 1839), « chacune des deux » parties supporte sa portion correspondante dans « la perte commune, sans pouvoir prétendre à une » indemnité de la part de l'autre ».

Travaux de culture. — Ou bien le preneur n'a pas exécuté, ou a mal exécuté les travaux que l'usage et la saison mettaient à sa charge. Ou bien il n'a pas exécuté les ordres du bailleur concernant ces travaux.

Dans le premier cas, celui où le maître n'use pas de son droit de direction, où il le lui a abandonné, le colon est responsable par ce seul fait que les travaux ne sont pas faits en temps utile, qu'ils sont faits d'une façon défectueuse. La mise en demeure ou d'avoir à les faire ou d'avoir à les recommencer avec plus de soin n'est pas utile, et cela se conçoit, étant donné la confiance dont le propriétaire a fait preuve envers lui, la situation de faveur qu'il lui a créée en se démunissant à son profit d'un droit que la loi lui avait expressément réservé.

Si, au contraire, c'est un ordre du bailleur qu'on a tenu pour non avenu, l'article 1142 C. qui accorde des dommages-intérêts doit être complété par l'article 1146 C. et la mise en demeure est indispensable pour les mettre à la charge du débiteur, « excepté » néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était

« seul la perte, pour moitié, comme propriétaire de la récolte, et pour
« l'autre moitié comme n'ayant pas satisfait à ses obligations vis-à-vis du
« bailleur ». GUILLOUARD, II, n° 623.

« obligé... de faire ne pouvait être faite que dans « un certain temps qu'il a laissé passer ». (1146 C.), ce qui est presque toujours au reste le cas dans notre matière. Cette nécessité de la mise en demeure ne sera donc applicable que pour les travaux autres que ceux de culture, charrois ordonnés par exemple.

C'est au bailleur de prouver le dommage et la quotité du dommage en réparation duquel lui sera due l'indemnité allouée par le juge. (1149 C.). Le bailleur pourra aussi se faire « autoriser à faire « exécuter lui-même l'obligation aux dépens du « débiteur ». (1144 C.). La voie du référé sera utile ici encore pour éviter des lenteurs.

Enfin, au cas où ces retards, ces refus deviendraient trop graves et rentreraient dans le cadre de l'article 1766, il pourrait y avoir lieu à résiliation.

Usurpations. — Nous avons déjà dit plus haut que si une usurpation venait à se produire, si une voie de fait était commise, il était du devoir du preneur de la signaler au propriétaire. Ceci résulte du renvoi de l'art. 4 de notre loi à l'art. 1768 C. mentionnant cette obligation pour le fermier. Aucune forme spéciale n'est indiquée pour cet avertissement. « il peut donc être donné n'importe « comment, par acte extrajudiciaire, par lettre, « même verbalement. Le délai est celui des délais « ordinaires des assignations, partant du jour où « le trouble aura été connu du colon ». Quant à la sanction, elle ne consiste pas seulement en des dommages-intérêts. « Il faut élargir cette formule du « texte, et dire que le fermier (ou colon) devra

« indemniser le bailleur de tout le préjudice que
« le défaut de dénonciation lui cause » (1).

Réparations locatives ou de menu entretien. —
Le colon est tenu (art. 3 de la loi de 1889) de ces réparations, sauf l'usage contraire. Cette obligation se confond en partie avec celle de bien cultiver. En ce qui concerne les réparations autres que celles à faire aux bâtiments en effet, il en est tenu aussi bien parce qu'il doit soigner le domaine en bon père de famille que comme responsable des réparations. Par ce double motif, par exemple, il devra veiller à la conservation des haies, à l'entretien des canaux d'irrigation, etc... Pour les bâtiments, l'art. 1754 C. indique les principales de ces réparations « aux
« âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des
« cheminées ; au recrépiment du bas des murailles
« des appartements et autres lieux d'habitation, à
« la hauteur d'un mètre ; aux pavés et carreaux
« des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-
« uns de cassés ; aux vitres, à moins qu'elles ne
« soient cassées par la grêle ou autres accidents
« extraordinaires et de force majeure, dont le loca-
« taire ne peut être tenu ; (des tirs au canon exé-
« cutés à proximité v. g.) aux portes, croisées,
« planches de cloison ou de fermeture de boutique,
« gonds, targettes et serrures ». Il pourra se décharger de cette obligation en prouvant que ces réparations ont été occasionnées par la vétusté, l'usure,

(1) GUILLOUARD, II, n° 532 et sq.

ou par un cas fortuit ou de force majeure, comme celui que nous indiquions tout à l'heure (1).

Ce devoir du métayer se confond aussi avec celui plus général de rendre la chose telle qu'il l'a reçue et il est en ce sens visé par les articles 1730 et 1731 C. L'hypothèse est double. Un état de lieux a-t-il été dressé? Le colon est responsable de tout ce qui à sa sortie ne se trouve pas dans la situation constatée par cet état de lieux. N'y en a-t-il pas eu? « Le preneur « sera présumé avoir reçu le domaine en bon état « de réparations locatives » (1731 C.). Nous ne nous occuperons pas de savoir quelle est la portée exacte de cet article; s'il vise seulement les réparations locatives (2) ou toutes les réparations mêmes locatives (3), par ce motif que le métayer ne peut jamais être tenu que des réparations locatives, non des autres, et que, par suite, la controverse n'a pas d'intérêt en ce qui nous concerne. Les réparations urgentes pourront être exigées pendant la jouissance même, celles qui peuvent être différées sans inconvénient ne seront demandées qu'à la fin du bail. On admet en général un délai de trois mois après le départ du colon pour faire constater les dégradations et en exiger la réparation.

(1) LAURENT, XXV, n° 272.

(2) COLMET DE SANTERRE, VII, p. 257. — GUILLOUARD, I, n° 244.

(3) Cette preuve pourra être administrée par tous les moyens possibles, notamment par la preuve testimoniale et même par des présomptions graves, précises et concordantes. BOUISSOU, n° 281. GUILLOUARD, I, n° 245.

SECTION QUATRIÈME

Risques en matière d'incendie

Une controverse très vive et qui est loin d'être éteinte s'est élevée à ce sujet. Trois solutions étaient en présence. Appliquer le principe de l'article 1137 C. qui, définissant l'obligation de veiller à la conservation de la chose, soumet celui qui en est chargé « soit que la convention n'ait pour objet que l'utilité « de l'une des parties, soit qu'elle ait pour objet « leur utilité commune, à y apporter tous les soins « d'un bon père de famille » et dégager de toute responsabilité le détenteur qui réussissait à démontrer son obéissance à cet ordre.

Ou bien repousser entièrement la présomption de faute et ne condamner le colon que s'il était prouvé que l'incendie était son fait.

Ou bien enfin s'en rapporter à l'article 1733 C. et déclarer avec lui le métayer responsable, « à « moins qu'il ne prouve : — que l'incendie est « arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par « vice de construction, — ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ».

C'est à cette dernière règle, faite pour les baux en général, que se sont arrêtés certains auteurs. Le législateur, disent-ils, n'a pas entendu innover. En reproduisant dans son article 4 les termes mêmes de l'article 1137 C., il a voulu résumer le droit

commun. Or, le droit commun ici, la jurisprudence le constate, c'est l'article 1733 C. N'est-il pas mis par le Code dans les dispositions générales régissant tous les baux, baux de maisons, baux de biens ruraux ? « Au surplus, à quel résultat arriverait-on « avec le premier système exposé ? A quoi servirait la preuve faite par le colon qu'il a veillé « d'une manière générale à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille ? « Que vaut cette preuve vague et lointaine par « rapport au fait précis et actuel de l'incendie ? En « quoi le fait par le colon de n'être habituellement « ni négligent, ni imprudent, a-t-il une corrélation « suffisante avec la cause de l'incendie pour être « considéré comme pertinent et admissible ? Cette « preuve une fois administrée, et, elle le sera en « général bien facilement, il ne s'ensuivra pas que « l'incendie n'ait été occasionné par une imprudence passagère du colon ou de ses gens. En « d'autres termes, cette preuve est inefficace parce « qu'elle n'établit pas la relation de cause à effet, « nécessaire à toute preuve » (1).

Le malheur de cette théorie, si séduisante et si habilement présentée, c'est qu'elle est nettement contraire aux intentions du législateur. Quelles sont ces intentions en effet ? Appliquer le droit commun, sans doute. Mais ce droit commun, est-ce, ainsi que le prétendent nos adversaires, la disposition de l'article 1733. On ne saurait l'admettre après avoir consulté les travaux préparatoires. Qu'on veuille

(1) BOUISSOU et TURLIN, p. 228 et sq., n° 289.

bien nous pardonner la longueur de la citation, elle est nécessaire à notre démonstration. Voici ce qu'écrivait à ce sujet le rapporteur du Sénat, M. Clément : « L'attention de la commission a été
" attirée surtout par la divergence des décisions
" des tribunaux sur la responsabilité des colons en
" cas d'incendie ; les uns lui appliquent purement et
" simplement l'article 1733 C. C. qui déclare le loca-
" taire responsable de l'incendie dans les termes les
" plus rigoureux ; les autres se refusent, au contraire,
" à le soumettre aux dispositions de cet article.
" *C'est à cette dernière jurisprudence que la com-*
" *mission s'est ralliée. Il faut reconnaître que*
" *l'article 1733 limite d'une manière exception-*
" *nelle la justification du locataire.....* Cette
" règle sévère a été adoptée contre le locataire dans
" l'intérêt de la propriété et afin d'assurer la conser-
" vation des maisons et des bâtiments, à laquelle le
" propriétaire n'a aucun moyen de veiller dans le
" bail ordinaire. *La situation du colon n'est pas la*
" *même que celle du locataire.....* On ne doit donc
" pas imposer au colon la responsabilité *exception-*
" *nellement rigoureuse* encourue par le locataire.
" Il faut revenir, en ce qui le concerne, aux prin-
" cipes du droit commun, en lui laissant, en cas
" d'incendie, *tous les moyens de preuve de nature*
" *à dégager sa responsabilité....*

« *Ses moyens de justification* doivent être
" pleins et entiers. *Il n'y a aucune raison pour*
" *qu'ils soient limités. C'est conformément à ces*
" *principes* que le projet statue sur la responsabilité

« du colon, soit pour l'incendie, soit pour les pertes
 « et les dégradations qui sont d'autres genres de
 « dommages, mais qui doivent être soumis à la
 « même règle (1) ». Et répondant à M. de Gavardie,
 qui, précisément, voulait faire admettre par le Sénat
 la théorie que nous combattons, le rapporteur dit
 encore : « L'article 1733, je crois pouvoir le démontrer
 « tout-à-l'heure en quelques mots, *contient une*
 « *règle exceptionnelle et non un principe général.*
 « Si nous l'avions appliqué au colon partiaire,
 « nous aurions méconnu le *caractère spécial du*
 « *contrat*..... L'article 1733..... c'est, au dire de la
 « plupart des auteurs, une dérogation aux principes
 « du droit commun (2) ».

Nous n'avons donc pas à rechercher quel est réellement le droit commun, si c'est l'article 1132 ou bien
 « qu'ils le veulent ou non (les législateurs) l'ar-
 « ticle 1733 sainement entendu ». S'ils ont commis
 une erreur doctrinale, ce n'est pas notre affaire.
 Nous n'avons qu'à appliquer les règles édictées par
 eux en nous demandant ce qu'ils ont entendu com-
 mander en les prescrivant ; et cela, ils ont pris soin
 de nous le dire. « Ainsi lorsqu'un détenteur de la
 « chose d'autrui a prouvé qu'il a veillé à la conser-
 « vation de la chose en bon père de famille, qu'il y
 « a veillé mieux que ne l'aurait fait le propriétaire
 « lui-même si ce propriétaire est négligent, dans ce
 « cas-là, le détenteur est libéré. Voilà les principes

(1) Sénat. Séance du 7 mai 1880. Annexe n° 282.

(2) *Journal Officiel* du 15 juin 1880, p. 6489.

« du droit commun » (1). « Le colon partiaire est
« obligé de veiller à la conservation de la chose; il
« répond par suite de l'incendie comme des autres
« pertes, parce que, ne pouvant pas rendre les bâti-
« ments qui lui ont été confiés, il doit justifier qu'il n'a
« pas commis de faute, mais sa justification reste
« pleinement libre, elle n'est entravée par aucune
« disposition exceptionnelle; il peut, par tous les
« moyens possibles, prouver qu'il a veillé à la con-
« servation de la chose en bon père de famille, et
« s'il fait cette preuve, il doit être exonéré ».

Et le législateur donne les raisons de sa conduite. Au lieu que du locataire on peut craindre des négligences ou des imprudences que le manque d'intérêt rend naturelles, (quels risques court-il ? à peine perdre son mobilier, lequel peut même être assuré), il en est autrement du colon partiaire, intéressé comme le propriétaire à prendre des précautions contre l'incendie, pour le cheptel, pour les récoltes qui sont contenues dans les bâtiments. Et ceci répond en même temps au reproche utilitaire que l'on faisait à notre système ? Que vaut cette preuve vague et lointaine de la conservation en bon père de famille ? Quel rapport entre cette façon d'être habituelle du colon et ce fait précis de l'incendie ? Mais d'abord, ce rapport, c'est celui de l'intérêt, et lequel plus puissant saurait-on invoquer ? Et puis, c'est se faire une conception bizarre, nous semble-t-il, de l'idée, bien nette cependant, exprimée par ces mots : conservation en bon père de famille. Mais

(1) *Loco citato*.

la conservation en bon père de famille, c'est précisément la plus diligente qu'il puisse exister, c'est ce faisceau de soins multiples et éclairés qu'apporte à la moindre de ses affaires un père de famille soucieux de l'avenir des siens, c'est la vigilance de toutes les heures et de tous les instants, celle qui incombe au propriétaire lui-même pour ses occupations personnelles ; c'est l'acte enfin du maître infatigable qui, levé le premier, ne s'endort qu'après avoir passé sa minutieuse revue et veillé sur le sommeil même de ses serviteurs. Etablissez que le colon ne l'a pas fait ; nous vous l'abandonnons, il sera responsable. Mais s'il prouve que telle a été sa conduite, et la preuve ne sera pas si facile à fournir que vous voulez bien le croire, alors, halte-là ! il a tenu ses engagements jusqu'au bout ; il a fait ce qu'il a pu, il a fait ce qu'il devait. Un malheur est arrivé, soit. Ce serait une injustice et une iniquité que d'en laisser retomber sur lui les terribles conséquences.

CHAPITRE CINQUIÈME

DROITS DU PROPRIÉTAIRE

Cette fois, l'équilibre va se trouver rompu. La situation ne sera plus égale entre les deux parties ; le chapitre : *des droits du propriétaire*, n'aura pas son pareil en ce qui concerne le colon. Ses droits à lui se résument dans les obligations du maître que nous avons vues, et dans la faculté, que nous étudierons, de réclamer devant la justice l'établissement des comptes. Et voilà tout. C'est une situation fort belle déjà pour qui n'a mis au contrat que ses deux bras. Le maître a fait plus. De sa terre, de son bien, il a fait, pour ainsi dire, deux parts ; l'une, il la conserve jalousement ; l'autre, il l'abandonne à celui qu'il s'est choisi comme associé. Et ce double fait : qu'il concède en partie la jouissance de son domaine, et qu'il n'en concède qu'une partie, lui crée incontinent une double série de droits sans parallèles chez le bénéficiaire de la concession. Il concède en partie la jouissance de son domaine, et c'est à cela que répondent la prestation colonique et le privilège du bailleur. Mais il n'en concède qu'une partie, et c'est pour cela qu'il

garde le droit de direction, le droit de chasse et de pêche.

SECTION PREMIÈRE

Du droit de Direction

De sa propriété, avons-nous dit, le maître a fait deux parts : l'une qu'il conserve par devers lui, l'autre qu'il abandonne. A la différence de celui qui a loué à ferme, différence que nous avons signalée et sur laquelle nous reviendrons, il ne se désintéresse pas du sort de sa terre. Il ne la considère pas seulement comme une source de revenus matériels. Il y tient par des liens plus étroits. Ce ne seront pas des soins mercenaires qui la mettront en valeur. C'est à des gens choisis qu'elle sera confiée, et sous sa surveillance immédiate, sous sa propre direction. L'article 5 dispose : « Le bailleur a la surveillance
« des travaux et la direction générale de l'exploit-
« tation ». « Dans le bail à métairie, disait le rap-
« porteur du Sénat, la jouissance reste plutôt
« commune entre le bailleur et le colon. Le pro-
« priétaire demeure intéressé non seulement à l'amé-
« lioration de sa terre, mais au rendement annuel.
« Il a donc, tout naturellement, d'abord le droit
« de surveiller les travaux. Mais il y a plus. Il
« importe qu'il puisse, par son intelligence, par son
« activité, par l'avance des sommes nécessaires,
« donner à l'œuvre commune une impulsion utile.

« Aussi l'article 5, d'accord avec une pratique
« constante fondée *sur la nature même des choses*,
« lui reconnaît un droit de direction » (1). Une
seconde raison de ce droit, c'est donc l'utilité com-
mune. Ceci revient à dire qu'il devra être exercé
d'une façon générale et qui ne gêne en rien la
gestion du colon plus spécialement chargé de l'exé-
cution des détails : « Elles ne peuvent jamais être
« (les directions du propriétaire) que fort gén-
« rales..... elles ne pourraient être détaillées et
« de chaque moment sans beaucoup d'inconvé-
« nients » (2). Remarquons en outre que le métayer
est un associé, non un domestique, ni un préposé.
C'est son droit de s'opposer à une réforme qu'il
estime dangereuse ou trop coûteuse, et le proprié-
taire, s'il y tient, devra la faire sanctionner par le
juge. Au reste, ici, il faut s'en rapporter aux usages
qui seront rarement muets sur ce point. En général,
ainsi que le constatent les trop rares usages codifiés :

« Le choix des animaux à vendre, acheter ou
« échanger, lui appartient exclusivement... . Le
« colon doit se conformer à la volonté du proprié-
« taire pour le choix des races, la quantité des élèves
« de toute nature et la castration des mâles ; pour le
« choix des semences ; pour la quantité et le genre
« des diverses cultures ; et pour la forme des
« labours..... Néanmoins, si le propriétaire exige
« pour ces labours l'emploi d'instruments perfec-

(1) Rapport au Sénat de M. CLÉMENT, p. 268.

(2) *Le Métayage*, par le comte DE GASPARIN, p. 51.

« tionnés, il les fournit au colon, qui les entretient
« et répare convenablement, et les rend à sa sortie.
« Le propriétaire a le choix des étalons existant
« dans un rayon de deux myriamètres.

« Tous les amendements et engrais étrangers
« mis sur le lieu sont payés par moitié. Ils sont
« voiturés par les attelages du lieu, aux frais du
« colon partiaire » (1).

SECTION SECONDE

Droit de chasse et de pêche

Il est unanimement reconnu que, même au cas de bail à ferme, ce droit demeure, à moins de clause expresse, comme l'apanage du propriétaire. Il fait tellement partie intégrante, semble-t-il, de la propriété, que même si la jouissance de celle-ci se trouve concédée, il faudra faire exception pour cette sorte de droit voluptuaire. A plus forte raison, au cas de colonage partiaire, devra-t-il rester au maître (article 5, loi 89). Qu'en ferait le colon, si ce n'est perdre à son exercice un temps et des forces qu'il emploiera plus utilement d'autre façon. Le temps n'est plus d'ailleurs où ce droit de chasse avait une utilité réelle et aidait à pourvoir aux besoins du ménage. Le gibier

(1) *Recueil des usages Ruraux de l'arrondissement de Laval*, art. 77, 78 et 85.

Recueil des usages Ruraux de l'arrondissement de Château-Gontier, art. 64 et 65.

se faisant de plus en plus rare, ce n'est guère maintenant qu'un plaisir d'oisifs ou la récréation peu productive et dûrement achetée d'intellectuels arrachés par les vacances à leurs chères études. Est-il besoin d'ajouter que, tout en en usant avec la plus grande liberté, le bailleur devra agir de façon à ne pas nuire aux intérêts du preneur, éviter de passer dans les récoltes, d'abîmer les clôtures, de laisser ouvertes les barrières qu'il aurait trouvé fermées, en un mot y apporter des habitudes de modération, et pourquoi ne dirions-nous pas de discrétion, qui lui permettent d'user de ce plaisir sans que les autres en pâtissent.

SECTION TROISIÈME

De la prestation ou impôt colonique.

Qu'est-ce en définitive que l'impôt colonique ? Dans quel but a-t-il été établi, quelle est sa raison d'être, ce sont les seuls points que nous ayons à étudier sur la matière, mais il ne sera pas tout-à-fait inutile d'en dire quelques mots en présence des attaques acharnées auxquelles il s'est vu en butte, des critiques passionnées qu'on lui a adressées. Lors de la discussion devant le Sénat de notre projet de loi, se faisant le porte-parole de nombreux économistes, M. Foucher de Careil s'écriait : « Messieurs, il y a une ombre à ce tableau.... Il

« m'est impossible de ne pas vous faire connaître
« les résultats de cette grande enquête dont j'ai
« parlé tout à l'heure. L'un des plus attristants est
« évidemment celui-ci.... Dans le plus grand nom-
« bre de cas, les conditions imposées au colon par-
« tiaire, sont, qu'avant tout partage, le propriétaire
« prélève une somme déterminée qui sert à payer
« les impôts, et qui est souvent plus élevée.....
« Eh bien ! j'en appelle à l'esprit d'équité qui anime
« Monsieur le Rapporteur... Lorsqu'on le voit nous
« faire remarquer que l'essence même de ce contrat
« c'est de tout partager, de tout supporter à moitié,
« les risques comme les profits..... ; dans les con-
« ditions actuelles de l'agriculture, ne voyez-vous
« pas une anomalie — je dirai presque un danger —
« pour l'avenir du métayage si on ne faisait pas
« disparaître cette clause que je qualifierai de léo-
« nine ? » (1). L'argument était spécieux ; ainsi
présenté, il avait quelque apparence de raison. Que
lui répondit le Rapporteur ? Ceci d'abord, que le
métayage étant une association entre le propriétaire
et le cultivateur, il devait être contracté suivant les
intérêts de chacun, et que le législateur ne pouvait
proscrire une clause en elle-même parfaitement
licite, d'autant mieux, ajoutait-il, qu'elle ne mérite
pas l'appréciation rigoureuse qu'on en a fait. « Le
« métayage s'étend sur des propriétés qui se trou-
« vent dans des conditions extrêmement diverses,
« et, par suite, les obligations envers le pro-

(1) *Journal Officiel* du 1^{er} juin 1880.

« propriétaire varient comme la nature des propriétés
« elles-mêmes. Lorsque le métayer n'a à attendre de
« produits que de la culture, une culture laborieuse
« et qui lui coûte beaucoup d'efforts, il est évident
« qu'il ne peut pas supporter un prélèvement sur
« sa part de fruits, car toutes les conditions du con-
« trat seraient contre lui. Mais au contraire, lorsque
« le propriétaire donne au métayer une propriété
« qui contient de grandes étendues de prairies qui
« n'exigent que peu de soins, des pâturages clos
« où il n'a même pas les frais de garde, car les
« bestiaux se gardent tout seuls.. alors qu'arrive-
« t-il ? A la différence des contrées à céréales où
« le propriétaire reçoit souvent moins de moitié
« des graines et paie l'impôt, dans ces pays, il paie
« encore l'impôt, mais il reçoit du colon une pres-
« tation en argent égale ou supérieure et très variable
« dans sa quotité ». C'est en définitive un moyen de
proportionner le résultat à l'effort, la récompense
au travail fourni. Si le colon n'a pas eu de mal, il
n'aura pas la moitié des fruits, puisque sur sa moitié
à lui, on prendra l'impôt ; si sa tâche a été dure,
il a bien conquis sa part ; on la lui laissera tout
entière. « La commission, dit encore M. Méplain (1)
« est d'avis que cet élément n'est autre que l'écart
« qui existe entre l'effort du travail exigé par les
« différents domaines pour produire une même
« somme de valeur ; et c'est assurément la mesure
« suivante, laquelle, dans la pratique, se détermine
« le taux de la prestation ».

(1) Rapport présenté à la Société d'Agriculture de l'Allier.

Il en est enfin une autre raison que nous voudrions faire ressortir, parce qu'à notre avis, bien qu'aucun auteur n'en ait parlé et que le rapporteur du Sénat ne fasse que la sous-entendre, elle est la cause dominante qui favorisa l'établissement de cette clause, si souvent constatée. Je veux parler de l'inégalité forcée qui distingue la situation de ces deux associés : le maître et le colon, conséquence inévitable de l'inégalité de leurs apports. Le législateur n'a pas dit, il ne pouvait pas dire, que la situation n'était pas identique pour tous les deux. Bien mieux, il déclare que « c'est un moyen d'établir l'équilibre du contrat ». Mais il faut savoir lire entre les lignes et dégager la pensée que le rapporteur, dans son désir de faire voter le projet, n'a pas osé développer. Il a proclamé la similitude de situation, « l'équilibre du contrat » et, le premier lui-même, il le rompt cet équilibre, le premier, c'est du côté du propriétaire qu'il fait pencher la balance. Nous l'avons vu dans le chapitre précédent, aux obligations et aux risques du preneur, nous l'avons revu au début de ce chapitre. Il est loin d'assujettir aux mêmes obligations les deux contractants. Il place l'un au sommet de l'échelle, dirigeant d'une main supérieure, obligé seulement de donner sa terre ; il met l'autre dans sa dépendance, forcé de lui obéir, de prendre ses ordres, de faire ses charrois, il en fait en quelque sorte un chef de culture dont les avantages (????) sur le régisseur ordinaire consistent.... dans sa responsabilité. C'est que, malgré tout, et encore une fois, c'était la suite obllgatoire de l'inégalité des

apports « l'apport du propriétaire dans l'association est plus considérable.... » écrit-il lui-même dans une phrase incidente. Que donne en effet le preneur ? Son travail, celui de toute sa famille. Sans doute c'est d'un poids considérable. Disons, ce sera juste, que c'est d'une importance capitale, qu'il est indispensable ce travail pour mettre en valeur le domaine affermé. Il n'est cependant pas possible de le mettre en face du droit de propriété qu'abandonne le bailleur, de lui attribuer un poids égal dans la balance. Si grand, si noble, si sacré soit-il, il ne représente pas la même valeur que la propriété même, fruit et récompense de nombreuses années de labeur. Combien de générations de travail a-t-il fallu pour en arriver à cette propriété, combien de luttes et d'efforts ?

Ajoutons qu'il faut une stipulation formelle pour que cette prestation soit due, et qu'en l'absence de cette stipulation, l'usage lui-même ne saurait autoriser sa perception (1). C'est en effet une dérogation à l'article 2 de la loi : « Les fruits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire ».

SECTION QUATRIÈME

Du privilège du bailleur

Bien qu'avant la loi qui nous occupe, la question de savoir si le privilège accordé au bailleur par l'article 2102 C. s'appliquait au bailleur d'une métairie,

(1) GUILLOUARD, II, n° 624.

fut généralement résolue par l'affirmative, le législateur de 1889 a cru bon de faire cesser tous les doutes, et l'article 10 porte : « Le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 C. sur les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au colon, pour le paiement du reliquat du compte à rendre par celui-ci ».

PARAGRAPHE PREMIER

A qui profite ce privilège ?

Au bailleur, répond l'article précité. Qu'il soit ou non propriétaire, la chose importe peu ; c'est au fait de la location et non au droit de propriété que la loi attache la garantie du privilège. L'usufruitier, le fermier, le possesseur y auront droit. En cas de vente d'un immeuble, le privilège pour les loyers échus avant la vente cesse avec cette vente même et passe immédiatement au nouveau propriétaire (1). Cette solution est applicable à notre cas.

PARAGRAPHE SECOND

Objets à lui soumis

Ce sont « les meubles, effets, bestiaux et portions de récoltes appartenant au colon » (art 10).

a) *Les meubles et effets* apportés par le colon : linge, vaisselle, objets de consommation, instru-

(1) Grenoble, 30 janvier 1864. S. 64. II, 195. Caen, 9 mars 1891. *La Loi*, n° 389. AUBRY et RAU, II, § 262, texte et note, 4 p. 605.

ments agricoles, meubles meublants ; mais non les meubles incorporels, comme les titres de créance, billets de banque, numéraire, bijoux. Si dans le but de se soustraire à ce privilège, le preneur a fait disparaître une partie de ces objets, le bailleur aurait le droit de les revendiquer pendant quarante jours. Il a droit encore sur les objets garnissant la métairie et qui n'appartiennent pas au colon, pourvu toutefois qu'il soit de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ne soit pas de notoriété que ces objets n'appartiennent pas au colon ou qu'il n'ait pas été averti par le tiers propriétaire que ces meubles ne sont pas au métayer.

β) *Pour les bestiaux*, ce qui vient d'être dit des objets garnissant la métairie s'applique également à eux.

γ) *Portions de récoltes appartenant au colon*. — Sur les fruits et récoltes de l'année, engrangés ou non dans les bâtiments du domaine (1). Ceux des années précédentes n'y sont soumis que s'ils sont dans ces bâtiments.

Quid de l'indemnité due par une Compagnie d'assurances au métayer ? Avant la loi du 18 juillet 1889 on décidait que le privilège ne l'atteignait pas. Mais l'article 2 de cette loi attribue : « les indemnités « dues par suite d'assurances contre l'incendie, la « grêle, la mortalité des bestiaux et autres risques,

(1) S'ils sont engrangés dans les bâtiments d'autrui, le privilège du locateur de ces bâtiments primera celui du propriétaire, à moins que celui-ci n'ait usé de son droit de revendication dans les 40 jours comme pour les meubles

« sans qu'il y ait besoin de délégation expresse, aux
« créanciers privilégiés ou hypothécaires, suivant leur
« rang ». En cas d'assurance du risque locatif, ajoute
l'article 3, l'assuré ou ses ayants droit ne pourront
toucher tout ou partie de l'indemnité sans que le
propriétaire de l'objet loué ait été désintéressé des
conséquences du sinistre. C'est transporter le privi-
lège du bailleur sur cette indemnité. Les paiements
faits de bonne foi par l'assureur, avant opposition,
seront au reste valables.

Le privilège s'étend-il à l'indemnité allouée au
preneur en cas d'expropriation pour cause d'utilité
publique ? Nous ne le croyons pas et c'est là l'opi-
nion commune (1).

PARAGRAPHE TROISIÈME

Créances garanties

Pas de difficultés ici quand on a pris la peine de
lire les déclarations très nettes des travaux prépara-
toires. « Il serait donc superflu, dit M. Clément,
« rapporteur du Sénat, de rappeler longuement ici
« l'étendue du privilège. Nous nous bornerons à
« dire qu'il a pour objet de garantir *la complète*
« *exécution du bail et que, par conséquent, il*
« *s'applique à toutes les charges et obligations du*
« *preneur*, et même aux *dommages et intérêts* qu'il
« aurait encourus en ne les remplissant pas. Il

(1) AUBRY et RAU, III, p. 140, § 261, texte et note 11. BOUISSOU et
TURLIN, n° 357.

« arrive souvent que le colon s'oblige à payer au
« propriétaire.... une prestation annuelle en argent...
« Cette prestation annuelle est incontestablement
« garantie par le privilège. Il en doit être de même
« des avances faites au colon pour les besoins de
« l'exploitation. Les besoins de l'exploitation exi-
« gent en effet qu'un compte reste continuellement
« ouvert entre les parties. Si l'année a été mauvaise,
« si le métayer manque de blé pour sa nourriture,
« s'il faut acheter des semences, des engrais, des
« instruments agricoles, le bailleur fait habituel-
« lement les avances nécessaires ; l'intérêt des par-
« ties, l'intérêt de l'agriculture exigent qu'il puisse
« le faire avec sécurité, et il est impossible de mé-
« connaître que les avances faites dans ces condi-
« tions concernent l'exécution du bail, selon les
« termes mêmes de l'art. 2102 C. ».

Ainsi donc il garantit :

α) *La valeur des récoltes*, vendues par le métayer avec ou sans l'autorisation du maître.

β) Les réparations locatives et les dommages-intérêts.

γ) Tout ce qui concerne l'exécution du bail et notamment les avances faites au métayer.

δ) La prestation colonique.

PARAGRAPHE QUATRIÈME

Rang du privilège et concours avec les autres privilèges

Sur les objets affectés à son privilège, le bailleur pourra se trouver en concurrence avec d'autres

créanciers privilégiés eux aussi ; auquel d'entre eux accorder la préférence ? L'art. 2102 C., § 4 y répond en partie. Il fait passer avant la créance du propriétaire, les créances pour les semences et frais des récoltes, et celles dues pour ustensiles.

Semences et frais de récoltes — Solutions de peu d'importance en notre matière, la difficulté se rencontrant bien rarement, puisque c'est presque toujours le propriétaire qui achètera ces semences à frais communs ou bien les frais en seront prélevés avant partage, sur les récoltes. Disons donc, seulement pour poser le principe, qu'ici, comme dans le bail à ferme, les termes employés par le Code doivent être compris de façon restrictive et que seules primeront la créance du bailleur les sommes dues pour l'achat même de la semence ou les dépenses de moisson, de battage et d'engrangement. Et encore pour ces dernières, la question s'est posée de savoir à qui s'appliquera ce privilège, si les domestiques à l'année du colon en bénéficieront, ou si les journaliers spécialement loués pour l'époque de la moisson ne seront pas les seuls à en jouir. Pour eux en effet, pas de doute et le paragraphe 4 de l'art. 2102 leur est spécialement applicable. Pour les autres, un premier système leur dénie ce droit parce que, dit-il, il est impossible de déterminer la fraction de leurs gages gagnés au moment des semailles et des moissons. Ne jouissent-ils pas déjà par ailleurs du privilège de l'art. 2101 et par cela même ne sont-ils pas exclus de notre art. 2102.

Outre que ce n'est peut-être pas une raison parce

que l'art. 2101 vise leur situation, et que rien ne s'oppose à ce qu'un créancier bénéficie d'un double privilège dont il fera valoir celui préférable en rang, nous ne voyons pas du tout ce qui empêche le fractionnement des gages du domestique à l'année : « Bien au contraire, il est certain qu'il a le droit « d'exiger, dans l'hypothèse où, pour une cause « quelconque, le contrat prendrait fin, le paiement « de son salaire par fractions successives, au jour « le jour ». Et puis, il est facile de se rendre compte du temps qu'ont duré ces semailles, cette moisson et de calculer sur le prix de son salaire la somme qu'affectera le privilège.

Si l'on objecte que le prix n'est pas le même d'un journalier ou d'un homme à l'année, nous répondrons que, précisément en raison de la durée probable de son séjour, le taux sur lequel est calculé sa rémunération, est généralement inférieur à celui de l'homme de peine, et, qu'en fût-il autrement, ce temps pour le salaire duquel il demande le privilège est de beaucoup le plus durement employé de l'année. Il est donc assez juste de lui garantir au moins le paiement du surcroît de labeur ainsi supporté.

Enfin, dans les petites exploitations, il arrive souvent qu'on n'a nullement besoin de tâcherons et que le personnel habituel de la ferme suffit à ce travail. Joignant à cela des considérations d'équité, qui réclament la mise sur le même rang de tous les travailleurs de la métairie ayant, par l'ensemble de leurs efforts, concouru à la production et à la réussite de la récolte, nous déciderons avec beaucoup

d'auteurs et d'accord avec la Jurisprudence de la Cour de Cassation que tous « les domestiques ruraux » jouiront du privilège de l'alinéa 4 et primeront le « bailleur sur le prix de la récolte de l'année... mais « dans le cas seulement où les salaires pour lesquels « ils réclament ces privilèges, proviennent *exclusi-
« vement de fournitures et de travaux faits pour
« la récolte de l'année* (1) ».

Ustensiles. — Il ne s'agit que des instruments agricoles ou industriels (2), mais non des ustensiles de ménage. Il ne peut s'exercer que sur les ustensiles reconnaissables *ut singuli*, sur ceux dont l'identité et l'origine ne sont pas douteuses (3), et profite à tous ceux qui les ont réparés, alors même que, à l'entrée de ces objets dans la ferme, le propriétaire aurait ignoré que le vendeur, le réparateur, n'étaient pas encore payés.

Concours avec d'autres privilèges. — D'après le dernier état de la jurisprudence, le rang se détermine par la seule faveur que mérite chacune des créances venant en concurrence. Ainsi le privilège du bailleur primera les trois derniers privilèges de l'article 2101 C. : frais de dernière maladie, salaires des gens de services et fournitures de subsistances (4). Quant au premier : les frais de justice, un motif d'intérêt supérieur les fait passer d'abord.

(1) Paris, 26 déc. 1871. S. 73. II. 13. — Aurillac, 27 août 1887, et Cass., 18 juin 1889. D. P. 89. I. 399.

(2) Amiens, 20 nov. 1837. — DALLOZ. *Rép. v° Privilèges*, n° 298.

(3) Cass., 12 nov. 1839. S. 39, I. 916. — AUBRY ET RAU, III. p. 155.

(4) Cass., 19 janvier 1864. S. 64. I. 60.

Pour les frais funéraires, un motif d'humanité et de haute convenance a fait placer le privilège les concernant, disent MM. Aubry et Rau, sur la même ligne que celui du bailleur, et nous n'avons qu'à nous incliner.

En concours avec les autres privilèges de l'article 2102 il prime :

α) Celui du conservateur ou réparateur d'une chose mobilière, à moins qu'il ne l'ait, selon son droit, retenue entre ses mains ou qu'il soit prouvé, que le bailleur était instruit de l'existence de la dette, au moment où la chose est entrée chez lui (1).

β) Celui du vendeur d'effets mobiliers non payés, à moins qu'il ne prouve que le bailleur savait que le prix était encore dû (2).

γ) Le créancier gagiste, l'aubergiste, le voiturier, le commissionnaire, à moins qu'ils ne soient encore en possession du gage ou de la chose confiée

Un arrêt de la Cour de Poitiers, du 18 décembre 1890, donne la raison de ces décisions et fait application de ces principes : « La préférence, dit-il, entre « les différents privilèges doit, dans le silence de la « loi, se déterminer d'après les différentes qualités « de privilèges en concours, abstraction faite de la « classe à laquelle ils appartiennent ; — le bailleur « doit être assimilé au créancier gagiste, puisqu'il « est considéré comme nanti du mobilier garnissant

(1) Paris, 26 déc. 1871. S. 73, II. 13. Paris, 5 mars 1872. S. 73, II. 13.

(2) Lyon, 13 mars 1848. D. P. 49, II. 170.

« les lieux loués et qu'il peut les revendiquer en cas
« de déplacement ; son privilège doit donc avoir la
« priorité sur celui des autres créanciers ».

PARAGRAPHE CINQUIÈME

Moyens d'assurer l'exercice du privilège

Il y a d'abord les moyens de droit commun. Comme tout créancier, le bailleur pourra faire pratiquer sur les meubles de son débiteur une saisie-exécution, les faire vendre par autorité de justice et se payer sur le prix. Mais il faut pour cela qu'il possède un titre exécutoire : un bail constaté par acte authentique. S'il n'en a pas, il devra s'en procurer un pour arriver à la réalisation de son gage, et ce sera le jugement qui condamnera le colon au paiement du reliquat du compte. Mais, pendant l'instance qui doit aboutir à ce jugement, son gage courra des risques ; le colon pourra le faire disparaître. La loi, dans l'intérêt du bailleur, lui assure pour éviter ce détournement la protection de la saisie-gagerie ; elle va même plus loin, elle lui permet en certains cas de rentrer en possession de ce gage qui avait disparu, par la saisie-revendication. Nous les étudierons successivement.

Saisie-gagerie. — Comme son nom l'indique, elle n'a pour but que d'assurer un gage à celui qui s'en sert. Ce n'est pas une voie d'exécution, c'est une mesure de protection qui aura pour effet d'em-

pêcher la distraction par le preneur des objets affectés au privilège et de les maintenir sur place. Formalités très simples. Il suffit d'une sommation au débiteur, et le lendemain, l'huissier pourra se présenter. Si même le délai de 24 heures semble trop long, le propriétaire adresse une requête au juge de paix et celui-ci lui permettra de saisir de suite. A quel moment cette saisie-gagerie pourra-t-elle être faite ? La Cour d'Alger a décidé par un arrêt du 25 juin 1878 (1) que les avances du propriétaire ne deviennent exigibles, sauf convention contraire, qu'après la vente des fruits, et que, si une saisie-gagerie a été pratiquée avant, elle doit être annulée comme prématurée et donne naissance à une action en dommages-intérêts contre le saisissant. — Mais seule, la saisie-gagerie, même régulièrement pratiquée, n'autorise pas le créancier à faire procéder à la vente des objets. Il faut qu'il obtienne un jugement de validité de la saisie, et ce titre exécutoire une fois obtenu, il pourra user de ses droits. Le juge compétent pour permettre la saisie-gagerie sera le juge de paix du domicile du saisi « lorsque le principal de la contribution foncière de l'année courante multipliée par 5 ne sera pas supérieur à 400 fr., et il prononcera sans appel au dessous de 100 francs (2) ».

Saisie-revendication. — Elle est attribuée par l'art. 2102 à toute personne jouissant des privilèges

(1) Alger, 25 juin 1878. S. 78. II. 327.

(2) Loi du 25 mai 1838, art. 3 modifié par la loi du 2 mai 1855. — Art. 10, même loi. — BOUISSOU et TURLIN, n° 87.

y énoncés. Elle est pratiquée sur les meubles garnissant la métairie, lorsqu'ils ont été déplacés sans le consentement du bailleur, qui conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il ait fait la revendication dans les 40 jours. Il se trouve à leur égard placé dans des conditions identiques à celles du propriétaire dont la chose a été volée ou perdue. En effet, d'après la loi du 13 juillet 1892 « le bailleur « qui revendique, en vertu de l'art. 2102, les meubles déplacés sans son consentement et qui ont « été achetés dans les mêmes conditions, doit également rembourser à l'acheteur le prix qu'ils lui « ont coûté ». Ainsi, deux conditions pour qu'elle puisse s'exercer; que le délai de 40 jours ne soit pas écoulé, et que le déplacement ait eu lieu sans le consentement exprès ou tacite du bailleur. Cette saisie peut porter sur les meubles meublants, objets de consommation, instruments agricoles, mais non sur les récoltes vendues et livrées, parce qu'on a présumé que, dans la pensée des contractants, les fruits étaient destinés à être vendus et que c'était même le seul moyen pour le preneur de faire face à ses engagements (1).

Concours de saisies. — En cas de saisie-exécution, le maître ne peut s'opposer, même par la saisie-gagerie, à l'enlèvement et à la vente des objets saisis. Son seul droit est de concourir à la distribution et de se faire payer par privilège sur le prix (2).

(1) VALETTE, n° 67; PONT, n° 131. — LYON, 24 février 1836. S. 36. 11. 114.

(2) Agen, 19 mars 1885, *Rec. d'Agen*, 1885, p. 62.

Il pourra encore, s'il possède un titre exécutoire, user lui aussi de son droit de saisie. L'huissier exécutant ne pourra pas saisir de nouveau (611 C. P. C.) mais il procédera au récolement des meubles et effets sur le procès-verbal que le gardien de la première saisie devra lui présenter, et fera sommation de vente dans la huitaine. Ce procès-verbal vaudra opposition sur les deniers de la vente.

Enfin, dernière question. L'art. 592 C. P. C. excepte de la saisie-exécution :

1° Les objets que la loi déclare immeubles par destination ;

2° Le coucher nécessaire des saisis, ceux de leurs enfants vivant avec eux, les habits dont les saisis sont vêtus ou couverts ;

3° Les livres relatifs à la profession du saisi jusqu'à la somme de 300 fr. à son choix, etc., etc., etc.

Toutes ces catégories que nous cessons d'énumérer, on va voir pourquoi, doivent-elles être exceptées en cas de saisie pour privilège du bailleur ? Non pas. L'intérêt de la culture, croyons-nous, en a fait décider autrement et l'art. 593 du même Code déclare tous ces objets saisissables « pour fermages et moissons des terres à la culture desquelles ils sont employés » sauf en ce qui concerne le paragraphe 2 dont le contenu ne pourra être saisi pour aucune créance. Il y a là un motif supérieur d'humanité qu'il suffit d'énoncer pour le voir universellement approuvé.

CHAPITRE SIXIÈME

DISSOLUTION DU CONTRAT

Les causes qui peuvent mettre fin au contrat de colonage dérivent d'un cas fortuit, de la convention même ou du fait de l'une des parties. Elles sont au nombre de sept :

- 1° Perte totale ou partielle de la chose louée ;
 - 2° Mort du colon ;
 - 3° Inexécution des conditions ;
 - 4° Résolution du droit du bailleur ;
 - 5° Arrivée du terme ;
 - 6° Consolidation ou confusion ;
 - 7° Mutuel consentement.
-

SECTION PREMIÈRE

Perte totale ou partielle de la chose louée

Cette perte peut provenir ou du fait soit du bailleur, soit du preneur, ou d'un cas fortuit. Si elle résulte d'un acte du propriétaire ou du colon, il va

sans dire qu'elle donne droit pour la partie lésée à des dommages-intérêts, sans préjudice de l'action en résiliation du bail. Si, au contraire, elle est l'œuvre du hasard, il n'y aura lieu d'indemnité que dans un seul cas, strictement déterminé, sur lequel nous nous expliquerons tout à l'heure. Etudions cette dernière hypothèse.

Perte totale. — L'article 8 dispose : « Si pendant « la durée du bail, les objets qui y sont compris « sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail « est résilié de plein droit ». La perte totale se présentera rarement d'ailleurs. Il faudrait supposer un tremblement de terre, une inondation, ou encore la destruction d'un vignoble par le phylloxera. Dans tous ces cas, le bail sera, comme le dit le texte, résilié de plein droit, ou plutôt il prendra fin *ipso facto*, faute d'objet, la substance même de la chose ayant péri. Aucune action en dommages-intérêts pour indemnité.

Perte partielle. — Au cas de perte partielle, la solution ne s'imposait pas avec la même netteté. Fallait-il appliquer l'article 1722 C. édicté pour le bail à ferme ? Devait-on adopter une disposition nouvelle et spéciale ? Quant à l'article 1722, le législateur pense et à juste titre, selon nous, qu'il n'était pas applicable en la matière. Il ne pouvait être en effet question pour le preneur d'opter entre la résiliation du bail et la diminution d'un prix qui, à la différence du fermage, n'existe pas ici. Une solution propre était nécessaire qui devait, tout en sauvegardant les droits du colon, laisser au pro-

priétaire son entière liberté d'action. Et voici à quel parti l'on s'arrêta. On accorda aux deux parties le droit de demander la résiliation. Le métayer ne pouvait en effet prétendre obliger le propriétaire aux réparations ou aux dépenses indispensables pour le rétablissement de la chose et la continuation du bail. C'eût été lui imposer une charge en certains cas au-dessus de ses forces, l'obliger à un sacrifice sans rapport avec sa situation et l'amener peut-être à la ruine. Aussi l'article 8 déclare que « s'ils ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir ». Mais d'autre part, ce colon, victime, somme toute, lui aussi, de ce cas fortuit, pouvait avoir fait des impenses extraordinaires. Il avait apporté de son argent à lui pour augmenter la part de son associé. Il ne serait pas juste que, par cette résiliation, le bailleur reste seul à même de jouir de ces impenses, de profiter de ces deniers qui ne lui appartenaient pas et qui avaient été dépensés sur cette terre jadis commune, et le paragraphe final de notre article décida : « Si la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera l'indemnité qui pourrait être due au preneur, conformément au deuxième paragraphe de l'article 7 de la présente loi ». Cet article 7 détermine la quotité des dommages-intérêts et nous y reviendrons en étudiant l'hypothèse qu'il vise. Quelques auteurs ont critiqué la première partie de ce paragraphe, en disant qu'accorder une indemnité au preneur, seulement

si la résiliation est prononcée à sa requête, c'est lui accorder une faveur illusoire puisque, pour se débarrasser de cette indemnité, le bailleur n'aura qu'à attendre, et à se laisser attaquer par un adversaire forcé par les circonstances mêmes de marcher à lui. Cette perte n'est pas de nature en effet à rendre impossible la continuation du bail. Bien que motivée en droit strict, cette critique nous paraît assez peu justifiée, par la raison que le bailleur fera rarement un aussi habile calcul, et qu'il sera le premier à demander la résiliation du bail, quitte même à y perdre quelque chose, dans son désir de liquider la situation et de se rendre un compte exact du préjudice par lui éprouvé.

Est-il, après ces quelques explications, besoin de revenir sur ces mots : perte partielle. Il est bien évident qu'il ne saurait s'agir d'un dommage quelconque; que c'est un point de fait à trancher; et nous dirons avec Troplong (1) que la perte survenue doit être assez importante pour permettre de présumer que le contrat n'aurait pas eu lieu, si la chose louée eût été dans cet état au moment où le bail a été conclu.

Quant la résiliation sera demandée par l'une ou l'autre des parties, le tribunal appréciera si l'intérêt commun exige la rupture. Mais il possède un pouvoir facultatif et n'est nullement tenu de la prononcer (2).

(1) TROPLONG, *Louage*, n° 220 et 221.

(2) BOUISSOU et TURLIN, n° 408.

SECTION SECONDE

Mort du colon.

Une controverse très vive existait à ce sujet. Elle est devenue de nul intérêt depuis que notre loi dispose dans son art. 6 : « La mort du bailleur de « la métairie ne résout pas le bail à colonat, ce « bail est résolu par la mort du preneur ».

Disposition motivée par la différence qui existe entre les obligations du bailleur et du preneur : obligation de donner pour le premier, qui s'épuise tout entière par le fait seul de la remise de sa terre au colon ; obligation de faire pour le second, qui dure autant que le contrat, strictement personnelle, et dont il ne peut se décharger sur personne au monde, fut-ce sur ses héritiers les plus directs, ses héritiers naturels, ses enfants.

Solution qui découle de la conclusion même du contrat. C'est en raison de ses qualités personnelles, de ses aptitudes spéciales que le maître a choisi son métayer, qu'il a traité avec lui. « On a « pris en considération le talent, l'activité, l'hon- « neur, le mérite et la probité du débiteur » (1). « La « considération dominante qui fait choisir un fermier « est sa solvabilité, celle qui décide du choix du colon « est son habileté et son caractère » (2).

(1) Rapport au Sénat, *Journal Officiel* du 15 juin 1880, p. 6490.

(2) Rapport de M. MILLION, à la Chambre des Députés.

Conséquence naturelle enfin du principe posé par l'article 1763 C. qui défend au colon de sous-louer ou de céder son bail. Puisque la loi lui interdit de la façon la plus expresse de se substituer, lui vivant, un autre débiteur, elle doit *a fortiori* décider que sa mort mettra fin au contrat. Le bail est donc résolu *ipso facto*. Ceci ne souffre pas de difficulté lorsque le colon est seul ou lorsqu'il s'agit d'un ménage. Que décider au contraire si c'est à un père aidé de ses fils que l'exploitation a été concédée, ou s'il s'agit de plusieurs colons qui se sont réunis en vue d'exploiter un héritage important. Certains auteurs ont en effet déclaré que la situation n'était pas la même. « Il s'est « obligé vis-à-vis de chacun d'eux à lui livrer le « domaine et à lui en assurer une paisible jouis- « sance ». En retour, chacun d'eux est tenu de jouir en bon père de famille. Or il est possible que la mort de l'un d'eux ne mette pas obstacle à l'exécution de leur obligation conjointe. Partant, s'ils se trouvent en mesure de continuer l'exécution du contrat, nous ne voyons pas la cause juridique qui autoriserait le bailleur à en réclamer la résiliation. En définitive, ce qu'a voulu le législateur, c'est de ne pas contraindre les héritiers du colon à poursuivre un travail pour lequel ils sont insuffisants ou inhabiles (1).

Nous ne saurions, pour notre part, adopter cette manière de voir. Tout d'abord, la raison, pour laquelle la loi de 1889 a déclaré le lien brisé par le décès du métayer, n'est nullement en faveur des héritiers ou des successeurs de celui-ci. Il suffit de

(1) BOUISOU et TURLIN, n° 415.

lire attentivement les travaux préparatoires pour se convaincre qu'il y a là une mesure de protection, si je puis ainsi dire, pour le propriétaire. Ce n'est pas pour les héritiers du colon, c'est contre eux qu'elle a été édictée ; c'est en faveur du maître, pour lui assurer que ce sera bien celui qu'il a choisi et *aucun autre* qui cultivera ce sol à lui confié ; une fois *celui-là* disparu, la terre revient tout entière à son propriétaire, qui se mettra en mesure de lui trouver un autre gérant. Ce domaine m'appartenant avait été confié aux bons soins, dirions-nous, si l'expression ne prêtait à rire, aux soins diligents et éclairés de Pierre ; Pierre meurt, je reprends mon domaine dans son intégrité ; c'est à moi qu'il appartiendra de trouver un autre cultivateur, un autre homme avec les mêmes qualités d'honnêteté, d'énergie, dans lequel j'aurai même confiance et auquel je remettrai alors sans regrets la direction de mon bien. Or de ce fait qu'ils sont plusieurs associés, s'ensuit-il forcément que la disparition de l'un d'eux ne changera rien à l'ordre que j'aurai voulu établir. En aucune façon ; bien au contraire. Si j'ai choisi précisément cette trilogie du père et des deux fils, c'est parce que l'un, par les garanties d'expérience et de maturité d'esprit qu'il m'offrait, saurait tempérer l'excès d'ardeur et le trop de hardiesse d'idées des deux autres ; c'est que l'un des fils était, selon moi, appelé à la direction de l'écurie, par sa connaissance plus spéciale du cheval, de ses besoins, de son avenir ; que l'autre, par une étude approfondie des bestiaux, par sa science de

l'engraissement (1) se trouvait tout naturellement chargé de la tenue des étables ; que le père enfin, par son autorité, par ses relations, par l'expérience de longues années passées dans les choses de la culture, saurait tenir entre les différentes branches la balance égale et assurer la bonne direction générale. J'avais vu dans les qualités, dans les défauts même, différents de ces trois hommes, de quoi former un harmonieux ensemble, un tout complet, une motte compacte d'où les angles se fussent exclus par le frottement. L'une des chevilles de cet assemblage disparaît, le tout se disjoint, la motte s'effrite.

Faut-il ajouter enfin que le principe est posé par la loi d'une façon générale, sans exception possible. « La mort du colon dissout le bail ». Le colon est mort, le bail est dissous. Où donc allez-vous chercher le principe de cette exception que vous voulez créer ? Vous ne voyez pas la cause juridique qui nous autorise à demander la résiliation. Mais elle est en toutes lettres dans l'art. 6 de notre loi. Et c'est avec plus de justesse que nous vous demandons, à vous, d'où vous est venue l'idée bizarre, que rien ne justifie, d'y apporter, de votre propre autorité, des exceptions qu'elle ne comporte pas. Le texte est là, clair et précis, vous n'avez qu'à l'appliquer.

Le bail est donc résolu par la mort du colon. Mais cette résiliation ne met aucun obstacle à ce qu'un

(1) Il est à peine besoin d'indiquer qu'à l'heure actuelle, avec la concurrence étrangère, c'est devenu là une véritable science avec ses règles propres. Les publications agricoles si nombreuses en sont la preuve manifeste.

nouveau traité intervienne, si les parties sont d'accord, ou même à ce que le maître laisse en jouissance la famille du colon et qu'il se forme ainsi un nouveau bail soumis aux règles que nous avons étudiées (1) de la tacite reconduction.

Mais s'il est résilié *ipso facto*, il ne l'est pas immédiatement. Le législateur a pensé, avec raison, qu'il y aurait quelque chose d'inhumain à jeter dehors brutalement et du coup la famille du défunt, et dans un paragraphe additionnel « la jouissance
« des héritiers cesse, dit-il, à l'époque consacrée
« par l'usage des lieux pour l'expiration des baux
« annuels ». C'est le pain assuré pour quelque temps, c'est la possibilité de trouver de nouvelles ressources et c'est aussi la conséquence obligatoire du travail fait par le chef maintenant disparu. Il serait injuste que, lorsque le travail de la moisson reste seul à faire, aucune part des fruits ensemencés et produits par le colon ne retournât à sa famille. S'il nous était permis, nous déplorerions même qu'une disposition analogue à celle du Code Italien ne soit pas reproduite en France. « Si cependant, dit-il
« avec beaucoup de mansuétude, ce décès a lieu
« dans les quatre derniers mois, il est loisible aux
« enfants et aux héritiers du défunt qui habitaient
« avec lui de continuer le bail, même pour l'année
« suivante. A défaut d'héritiers qui aient habité
« avec le défunt, ou s'ils ne peuvent ou ne veulent

(1) Page 90.

« continuer le bail, le même droit appartiendra à la « veuve du colon partiaire » (1).

Bien entendu, pendant ce laps de temps, ils doivent, ces héritiers, remplir toutes les obligations du bail, faute de quoi le bailleur pourrait obtenir leur expulsion immédiate, par application des art. 1741 et 1764 C.

Enfin les héritiers ont droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires faites par le colon, jusqu'à concurrence du profit qu'ils auraient pu en tirer pendant la durée du bail.

SECTION TROISIÈME

Inexécution des conditions.

Ceci dérive du principe général posé par l'article 1184 C. « La condition résolutoire est toujours « sous-entendue dans les contrats synallagmatiques « pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à « son engagement ». Pas grand chose d'ailleurs à ajouter aux dispositions même de cet article.

Comme il le dit, le contrat n'est pas résolu de plein droit. Il faut une demande en justice. Dans cette demande, la partie lésée a le choix, ou de forcer l'autre à exécuter la convention, ou de demander la résiliation. Et le juge, à son tour, a le pouvoir d'accorder ou de refuser cette résiliation sans être tenu

(1) Article 1653, Code Italien.

à quoi que ce soit. Il se décidera suivant la gravité des motifs invoqués et l'intérêt commun des parties. Si la résolution est ordonnée, elle pourra être accompagnée pour le perdant de dommages-intérêts à verser à son adversaire. Le magistrat peut aussi accorder au défendeur un délai pour s'acquitter de ses obligations, sauf au cas où d'après la stipulation, le pacte commissoire devrait produire son effet de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité juridique. Il ne pourra dans cette hypothèse se dispenser de prononcer la résiliation. Nous avons dit que le juge se décidera d'après la gravité des motifs invoqués ? Quels pourront être ces motifs ? Il serait difficile de les énumérer d'une façon limitative. Il faudra en principe que cette inexécution porte sur une matière grave, et d'une façon irréparable, pour donner lieu à résolution. Il a été ainsi jugé, par exemple, qu'il y avait lieu à dissolution, si le colon avait été condamné à une peine d'emprisonnement pour avoir volé du blé au bailleur, la détention du métayer le mettant dans l'impossibilité de remplir les obligations de son contrat (1). Il y a également lieu à dissolution lorsqu'un dissentiment existe entre les deux intéressés, si sérieux qu'il empêche toute entente, paralyse le fonctionnement du bail et par suite empêche les parties de remplir leurs obligations (2).

(1) Bordeaux, 26 juin 1854. D. 54. II. 272.

(2) Grenoble, 20 mars 1863. D. 63. 5. 237. — Agen, 25 nov. et 25 oct. 1888. *Rec. Agen*, 1889, p. 7.

SECTION QUATRIÈME

Résolution du droit du bailleur

Le bail existe ; il est en pleine période d'exécution. Mais voici que, par suite de vente, d'éviction, d'aliénation à un titre quelconque, le bailleur fait place à un propriétaire nouveau, et le preneur se trouve face à face avec un inconnu. Que va-t-il se passer ? La réponse paraît de prime abord excessivement simple ; c'est en arrivant aux détails que les complications vont surgir. En principe, la résolution des droits du concédant ne fait pas tomber les baux consentis par lui, si son titre l'autorisait à les passer. Le bail demeure opposable à l'acquéreur. Deux exceptions cependant à cette règle :

1^o Si le bail n'a pas acquis date certaine à l'époque de l'aliénation, s'il n'est pas constaté par un acte authentique, l'acquéreur, qui est un tiers, ne pourra se voir opposer le contrat (1328 C.) ;

2^o Si le bailleur a stipulé qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait résilier le bail, il aura bien entendu ce droit, nous verrons tout-à-l'heure dans quelles conditions.

1^o Le bail n'a pas acquis date certaine à l'époque de l'aliénation. — En ce cas, comme nous l'avons dit, l'acte ne lui est pas opposable et l'acquéreur, sans être aucunement tenu de dommages-intérêts (1),

(1) Art. 1750 C. C. Il en serait autrement d'ailleurs s'il s'agissait d'une expropriation. Il ne suffirait pas que le bail n'ait pas date certaine à l'égard des tiers pour que l'expropriant soit dispensé d'indemniser le locataire ou le fermier, lorsqu'il est constaté que le bail a été passé de bonne foi et sans faute. Cass., 17 avril 1861, S. 61. I. 497.

pourra se refuser à lui donner suite. Le seul responsable de cette situation vis-à-vis du preneur sera le bailleur contre lequel le colon aura une action personnelle en indemnité. Mais une question se pose. L'acquéreur, libre de tout engagement vis-à-vis du métayer, aura-t-il des formalités à suivre pour lui signifier son intention de le mettre dehors ou pourra-t-il le faire brutalement expulser, du jour de sa propre entrée en jouissance, et par le seul fait de son installation ? La façon même dont nous posons la question fait présager notre réponse. Certains auteurs et non des moindres, soutenus par de nombreux arrêts, ont adopté la première solution. L'article 1748 C. oblige l'acquéreur à donner congé, s'il expulse le locataire en vertu d'une faculté réservée par le bail. Mais l'article 1743 décide qu'au cas où il n'y a pas bail authentique ou avec date certaine l'acquéreur peut expulser le fermier ou le locataire. « Entre l'acquéreur
« et le preneur, il n'y a aucun lien ; l'acquéreur
« trouve les lieux occupés par un détenteur qui, à
« son égard, est sans droit ; il a le droit absolu
« de le faire déguerpir..... qu'importe qu'il y ait
« un bail. Cela regarde les parties contractantes ;
« l'acquéreur n'est pas lié par ce bail ; on ne
« peut pas le lui opposer, il est à son égard comme
« s'il n'existait pas » (1). Avec la majorité des auteurs, notamment Guillouard, Marcadé, Carré,

(1) LAURENT, XXV, n° 389. — Riom, 5 juillet 1858. D. 58. II. 219. — Douai, 15 fév. 1865. S. 65. II. 293. — Montpellier, 4 mars 1867. S. 67. II. 130.

nous repousserons ce système. Pas plus dans l'hypothèse de l'article 1748 que dans celle de l'article 1743 il n'existe de lien juridique entre l'acquéreur et le preneur. Cet article 1748 exige cependant la formalité du congé. Qu'a voulu dire le législateur dans ces deux textes. Le voici. Dans le premier des deux (1743 C.) il pose le principe : la vente ne change rien à l'ordre de chose existant, l'acquéreur doit respecter le preneur muni d'un bail authentique. Cependant, continue-t-il, il peut se faire que le bail constate au profit de l'acquéreur cette faculté d'expulsion, ce droit de ne pas reconnaître le bail passé avant son acquisition. Mais alors, *comme dans tous les cas où il ne sera pas tenu envers le preneur*, l'acquéreur qui usera de cette faculté devra le faire en se conformant à l'article 1748, c'est-à-dire en donnant congé au temps d'avance usité dans le lieu.

Que ce soit en vertu d'un droit inscrit au bail, ou de toute autre raison, la situation est la même et les obligations semblables. Le système contraire aboutirait d'ailleurs à des conséquences tellement rigoureuses qu'elles deviennent inadmissibles et que MM. Aubry et Rau prétendirent même que si l'on pouvait établir contre l'acquéreur sa connaissance du bail, de la durée et de la non-insertion au bail de la faculté de résiliation, il fallait, bien que ce bail fut sans date certaine, le déclarer opposable contre lui. C'était aller trop loin et cette opinion fut généralement repoussée, mais il faut déclarer que, pour libre qu'il soit de tout engagement

vis-à-vis du colon, l'acquéreur est tenu de lui donner congé.

2° *Il est stipulé dans le bail qu'en cas de vente l'acquéreur pourra résilier.* — Il s'agit cette fois d'un bail écrit, ayant date certaine et opposable par suite à l'acquéreur. « S'il a été convenu (dans ce « bail), dit l'article 7 de notre loi, qu'en cas de « vente l'acquéreur pourrait résilier, cette résiliation « ne peut avoir lieu qu'à la charge par l'acquéreur « de donner congé suivant l'usage des lieux ». C'est dire que le bail est considéré comme un bail annuel et traité comme tel. Ce n'est d'ailleurs pas dans cette nécessité du congé que réside l'innovation de la loi ; nous venons de voir que le Code l'exigeait aussi pour le cas où il n'y avait pas bail authentique. L'innovation apparaît dans le second paragraphe de notre article : « Dans ce cas comme dans celui qui « est prévu par le dernier paragraphe de l'article « précédent (la mort du preneur mettant fin au bail — comme dans le cas qui suit également — la résiliation prononcée à la requête du bailleur après perte partielle des objets compris au bail), « le « colon a droit à une indemnité pour les impenses « extraordinaires qu'il a faites, jusqu'à concurrence « du profit qu'il aurait pu en tirer pendant son bail ; « la résiliation, en cas de vente, est régie, au sur- « plus, par les articles 1743, 1749, 1750 et 1751 C. C. ».

Le législateur avait établi, pour le règlement de l'indemnité due au fermier en cette même occasion de résiliation pour vente, un forfait du tiers du prix du

bail (1746 C.). Ici pas de prix, par suite pas de tiers, pas de forfait possible. L'indemnité à laquelle aura droit le colon, ce sera, non pas le prix des impenses extraordinaires faites par lui, mais le profit qu'il aurait pu en retirer pendant la durée du bail. Si les parties ne sont pas d'accord sur le montant de ce profit, le juge devra fixer l'évaluation. Supposons, par exemple, un terrain défriché et mis en culture. Peu importe le prix déboursé par le métayer pour l'emploi d'instruments spéciaux (déchaumeuses que l'on ne possède pas à l'ordinaire), pour la rémunération d'ouvriers plus habiles (un défrichement est toujours payé beaucoup plus cher qu'un labour ordinaire). Ce qu'il faut voir, c'est le profit ainsi obtenu. Mettons-le de 100 francs par an et admettons que le bail eût encore 5 ans à courir. Le profit fait par le métayer eût été de 100 fr., divisé par 2, égal : 50 fr. par an ; multiplions ce chiffre par le nombre d'années : 5. Ce sera 250 francs qu'on devra attribuer au colon comme indemnité de ses impenses extraordinaires. Il sera garanti de ce paiement, d'abord par l'action personnelle contre le bailleur, qu'il avait déjà dans la première hypothèse ; en plus, pour ce cas spécial, l'art. 1749 C. auquel renvoie notre art. 7 lui donne le droit de rétention sur la chose louée, puisqu'il ne peut en être expulsé avant d'avoir été payé.

En dehors de ces deux hypothèses, avons-nous vu, tout bail est opposable aux tiers acquéreurs. Mais s'il n'y pas eu commencement d'exécution avant l'aliénation, le preneur pourra-t-il tenter une

action en délivrance au tiers acquéreur ? L'affirmative est généralement admise (1).

Enfin l'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable (art. 1751 C.).

SECTION CINQUIÈME

Arrivée du terme. — Congé.

Deux cas sont à envisager. Ou bien le contrat constate la durée du bail et il est alors appelé par le Code, bail écrit. Dans ce cas, il finit de plein droit par l'arrivée du terme, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Le congé n'aurait d'autre utilité en cette matière que d'empêcher la tacite reconduction de s'opérer à l'égard du preneur resté en jouissance après l'expiration du terme. Et pour ce faire, il arrive toujours assez à temps, fut-il même postérieur au terme, pourvu que la reconduction n'ait point encore eu le temps de s'opérer.

Ou bien le terme n'a pas été fixé ; et, constaté ou non par un acte, le législateur nomme ce bail, bail non écrit(2). La situation est toute dissemblable.

(1) GUILLOUARD, *Louage*, I. n° 99. MARCADÉ, art. 1743. AUBRY et RAU. IV p. 502. Chambéry, 28 novembre 1862, S. 62, II, 87.

(2) Ces expressions, bail écrit, bail non écrit s'appliquant suivant que la durée a été déterminée d'avance ou non, sont vicieuses, mais le Code

Au cas de bail non écrit, comme au cas de bail écrit continué par tacite reconduction (1) le congé est indispensable pour mettre fin aux rapports des deux parties. Qu'est-ce que le congé ? C'est une déclaration par laquelle l'un des contractants signifie à l'autre qu'il entend faire cesser le bail. C'est un acte unilatéral, de suite parfait par son envoi seul, sans qu'une acceptation en soit nécessaire (2).

Le congé est-il donné au preneur ? S'il y a plusieurs co-propriétaires, il doit être donné par tous ou bien s'il est donné par un seul il faudra qu'il soit ratifié en temps utile, ou donné, à la connaissance du preneur, avec l'assentiment des autres co-propriétaires (3). S'il y a plusieurs co-preneurs, le congé donné par le propriétaire est au contraire toujours valable contre eux tous, sauf le cas de tacite reconduction, ainsi que nous l'avons déjà vu en traitant ce sujet (200 C. C.).

Le congé vient-il de leur part ? S'ils sont obligés solidairement, le consentement de tous est nécessaire et le congé donné par un seul ne vaudra rien. A défaut de solidarité, l'un des preneurs peut se dégager par le congé, mais selon M. Méplain (4) donné dans ces conditions il est valable à l'égard de son co-preneur : car, d'une part ce dernier ne peut

s'en est servi, parce que la plupart du temps dans les baux constatés par un acte écrit, la durée est fixée d'avance, tandis qu'en matière de baux verbaux elle ne l'est généralement pas.

(1) Voir au Chapitre II ce que nous avons dit de la tacite reconduction.

(2) GUILLOUARD, I, n° 427.

(3) GUILLOUARD, I, n° 433.

(4) N° 319, p. 347.

l'obliger à continuer l'exploitation ; de l'autre, le propriétaire qui avait mis en commun la jouissance de son héritage, en retour du travail et de l'œuvre de deux colons, ne peut être tenu de le laisser exploiter par un seul.

Quant aux conditions de forme, il n'en est aucune d'imposée. Il peut être donné verbalement ou par écrit ; par simple lettre. Mais pour être toujours valable, il n'est pas toujours facile à prouver. Comment faire la preuve de son existence et de la connaissance qu'en a eu la partie qui l'a reçu ? D'une façon générale on décide que, quelle que soit la somme à laquelle il se rattache, la preuve testimoniale n'est pas admise. C'est, pour ainsi dire, un des éléments du bail, puisque c'est celui qui y met fin ; de toute façon, il s'y rattache étroitement, et les règles appliquées pour la preuve de celui-ci le régiront de même (1).

Le délai dans lequel il doit être donné dépend de l'usage des lieux. En Haute-Vienne, par exemple, il peut être donné un mois, quinze jours ou même la veille de l'expiration du bail. On voit de suite les inconvénients qui peuvent résulter de cette pratique fâcheuse, en exposant le métayer à se trouver sans place, le propriétaire à se trouver sans colon. — Le délai le plus usité est de trois mois, bien qu'on le trouve parfois porté jusqu'à six. Ce dernier, critiqué comme laissant place à la dilapidation de la part du métayer, nous paraît préférable. Le cultivateur et le

(1) Voir ce que nous avons dit de la Preuve, chap. II.

maître ont ainsi le temps de se retourner, pour vulgairement parler, et si le colon montre de la négligence ou essaie de frauder, le bailleur ne reste pas sans défense en face de lui, comme nous le verrons au chapitre suivant.

Donné postérieurement aux délais habituels, le congé est nul à moins d'avoir été cependant accepté par le destinataire (1).

C'est en principe celui qui fait signifier le congé qui en supporte les frais. Il faudrait pour s'en dispenser qu'il prouve ses efforts pour le faire accepter à l'amiable.

SECTION SIXIÈME

Consolidation

Rien à dire sur ce mode d'extinction. Il est bien évident que si la double qualité de propriétaire et de colon se trouvent réunies sur la même tête, le bail à colonage est résolu du moment même où la confusion se produit (300 C. C.).

SECTION SEPTIÈME

Mutuel Consentement

Ici non plus rien à dire. Le bail à colonage est un acte synallagmatique, nous l'avons vu. L'accord

(1) Agen, 26 nov. 1822. DALLOZ *Rép. v° Louage à col. part.*, n° 30.

des deux parties est suffisant pour le rompre, comme il l'a été pour le former. Si le bail était verbal, aucune formalité ne sera nécessaire. S'il était constaté par acte sous seing privé, la rédaction en double exemplaire sera obligatoire.

CHAPITRE SEPTIÈME

RÈGLEMENTS DE COMPTES ET CONTESTATIONS

Pour terminer la partie juridique de notre travail, il nous reste à examiner comment se résoudront les difficultés toujours possibles entre les deux parties, et, sur ce point les dispositions spéciales de notre loi. Nous examinerons dans une section première ce qui concerne les règlements de comptes et les contestations en général ; une seconde traitera de la juridiction compétente ; et la prescription fera l'objet de la troisième.

SECTION PREMIÈRE

Règlements de Comptes et Contestations

Ces règlements de comptes peuvent être de deux sortes. Il y a, bien entendu, à la cessation du contrat, à la sortie du colon, il y a lieu à un règlement final, à une liquidation générale, non particulière à notre matière, mais usitée dans tous les actes synallagmatiques, dans tous les contrats de longue

durée, puisque c'est la seule façon, si l'on veut nous permettre une expression vulgaire, de nettoyer la situation, en indiquant aux parties ce qui leur reste à faire pour qu'il n'existe plus entre elles ni obligations ni droits, pour pouvoir se séparer, s'en aller chacune de leur côté, libre de tout engagement. Mais le législateur a voulu autre chose. Il a considéré que, sans attendre l'époque d'expiration du bail, il y avait intérêt pour les deux contractants, pour le propriétaire comme pour le métayer, à étudier plus souvent leur situation réciproque ; à rechercher périodiquement quel avait été le résultat de leur association, pour le comparer à celui précédemment obtenu, voir quelles améliorations heureuses s'étaient produites, quels progrès restaient à faire. « Les bons comptes font les bons amis », dit un dicton populaire. Ils ont de plus cet avantage que seuls ils donnent le résultat exact de l'opération effectuée, indiquent avec cette brutalité qu'ont les chiffres les avantages ou les défauts de la marche suivie.

Il était tout indiqué de les multiplier ici. Aussi l'article 11 dispose-t-il : « Chacune des parties peut « demander le règlement annuel du compte d'exploit-
« tation ».

Règlement annuel. — Ainsi que le fait remarquer le rapporteur du Sénat, c'est la pratique habituelle des maîtres et des métayers qui tiennent au bon ordre de leurs affaires. C'est aussi une façon de ne pas laisser l'une des parties s'endetter vis-à-vis de l'autre. C'est enfin le moyen de faciliter le contrôle,

la vérification du compte et son règlement que rendrait difficile et litigieux l'accumulation de plusieurs exercices.

Ce sont les livres et les registres qui aideront à cette tâche en relatant toutes les dépenses et toutes les recettes à leur date propre. En principe, propriétaire et colon devront avoir chacun les leurs ; en fait, c'est souvent le maître qui sert de trésorier, encaisse les recettes, paie les dépenses et tient la comptabilité. Nous verrons, en étudiant la juridiction, quelle sera la valeur de ces registres au point de vue de la preuve.

Liquidation finale. — En plus du compte annuel, d'autres obligations incomberont aux associés (1). Ce sera le moment de dresser l'état de lieux correspondant à celui de l'entrée en jouissance, et qui aura pour but de constater les dégradations commises par le métayer, les réparations locatives dues par lui, de constater aussi les impenses, les améliorations faites par lui. Et ceci nous amène à une assez importante question.

Dans trois cas que nous avons examinés, la loi de 1889 a résolu la question des indemnités dues au colon (2). En dehors de ces cas, le colon pourra-t-il se faire indemniser par son propriétaire des améliorations faites par lui au cours du bail. Il est évident

(1) Nous employons ce terme, bien qu'ainsi que nous l'avons dit bien des fois au cours de cette étude, le colonage partiaire ne ressemble qu'assez vaguement à la société.

(2) Rappelons ces trois cas : 1° fin du bail par mort du colon ; 2° vente du domaine ; 3° perte partielle et résiliation prononcée à la requête du bailleur.

que cette loi fixant un mode nouveau et spécial de fixation d'indemnité, il ne saurait être question de l'étendre aux cas pour lesquels elle n'a pas été spécialement édictée. Est-ce à dire pour cela qu'en dehors de ces espèces, il ne sera jamais rien dû au métayer ? L'injustice de cette solution suffirait, selon nous, à la faire écarter. Elle irait à l'encontre même de ce grand principe qui domine tout notre droit que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. Comment alors calculera-t-on l'indemnité due ? La réponse est très simple. On s'en rapportera au droit commun, on appliquera ses dispositions. Pour ces trois cas particuliers une loi nouvelle indique des modes de calculs, à eux propres ; en dehors d'eux la loi commune reprendra son empire. Et voici, en nous y rapportant, ce que nous déciderons. Pour les améliorations nécessaires, le preneur qui les a payées est en droit de réclamer à la fin du bail les sommes dépensées par lui. Pour les améliorations utiles ou voluptuaires, une distinction est nécessaire. S'agit-il d'améliorations faites à la maison d'habitation ou aux bâtiments d'exploitation ? Celles qui pourront être enlevées sans dégrader l'immeuble et en conservant une valeur après leur enlèvement, le preneur sera en droit de les emporter. Quant à celles qui ne peuvent être détachées sans dommage pour l'immeuble, elles restent acquises au fonds sans indemnité et le preneur qui les détruirait s'exposerait même à des dommages-intérêts (1).

(1) Cass., 3 janvier 1849 D, 49, I, 27. — Bordeaux, 4 mars 1856, D, 56, II, 206. — Lyon, 13 janvier 1875, D, 77, II, 64. — Caen, 14 déc. 1882, *Rec. Caen*, 83, I, 49. — TROPLONG, n° 356. — DEMOLOMBE, IX, n° 689.

Mais, lorsqu'on se trouve en présence de constructions ou de plantations faites dans l'intérêt commun, et non susceptibles d'être enlevées sans préjudice, la jurisprudence décide qu'il faut envisager le preneur comme le tiers visé par l'article 555 C. et laisse par suite au bailleur l'alternative ou de faire enlever par le preneur et à ses frais ces plantations ou constructions, ou s'il préfère les conserver « il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de la valeur que le fonds a pu recevoir » (1). S'il s'agissait toutefois d'améliorations accomplies en vue d'une perpétuelle demeure, faisant corps avec le fonds, dont on ne pourrait les détacher sans le détruire, comme le drainage d'une terre, la création d'une prairie sur un terrain inculte, on décide, par un principe de justice, qu'il en faut indemniser le colon (2).

Contestations. — Il est bien impossible de prévoir et par suite d'énumérer toutes les difficultés qui pourront s'élever entre le propriétaire et le colon. Ce sont là des questions de fait qui seront résolues par les tribunaux et au sujet desquelles nous ne pouvons étudier que la compétence dans ses principes généraux.

(1) Cass., 1^{er} juillet 1851, S., 51, I, 481. — 7 avril 1862, D, 62, I, 282. — 27 mai 1873, D, 73, I, 410.

(2) BOUISSOU et TURLIN, n° 488 *in fine*, p. 384.

SECTION DEUXIÈME

Juridictions compétentes et moyens de preuve

Trois juges peuvent avoir à connaître des difficultés qui prennent naissance au cours d'un bail à colonage partiaire : le président du tribunal civil devra rendre une ordonnance de référé, le juge de paix spécialement établi par la loi de 1889 pour toutes les difficultés où les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées, enfin le tribunal civil, tribunal de droit commun, compétent lorsque le contrat lui-même est attaqué, ou comme juge d'appel.

Président du Tribunal Civil ordonnant un référé. — En cas d'urgence, la procédure rapide du référé est tout naturellement indiquée. Le président du tribunal ou le juge qui le remplace seront seuls compétents pour rendre une ordonnance de référé (808 C. P. C.). Le juge de paix ne pourra le remplacer que dans des circonstances très rares : en cas de saisie d'animaux et d'ustensiles servant à l'exploitation, pour établir un gérant provisoire (594 C. P. C.) ; au cas où il s'élève des difficultés pour l'apposition des scellés après décès, et s'il y a péril en la demeure (921 C. P. C.) ; en cas de contestation pour la réception des objets transportés par le voiturier (106 C. Co.). On peut regretter cette disposition qui permettrait au juge de paix, plus à la portée des parties, d'agir avec une plus grande promptitude et

d'arrêter ainsi bien des difficultés naissantes. D'autant que la procédure du référé n'est pas applicable aux contestations qui sont du ressort du juge de paix. De sorte que c'est souvent pour les choses les plus pressées et dont la solution serait très simple que ne pourra s'appliquer cette procédure expéditive.

Il y aura lieu à référé, par exemple, si le métayer refuse de faire certains travaux urgents ; le maître pourra se faire autoriser à les exécuter avec les animaux et aux frais, risques et périls du colon — s'il y a nécessité de procéder à une expertise en cas d'accident ; le juge désignera ainsi un ou plusieurs experts, — si le preneur enlève les meubles et les ustensiles aratoires qui garnissent le domaine.

Tribunal Civil. — Comme nous le disions tout-à-l'heure, c'est le juge de droit commun, celui devant lequel viendront forcément toutes les contestations concernant le contrat lui-même, qui connaîtra aussi des appels du juge de paix. En matière civile, sa compétence est générale, et ici, il sera le juge du procès, dès que le juge de paix, spécialement saisi par la loi de 1889, deviendra incompétent. C'est la raison qui nous a fait le citer avant le juge de paix.

— *Le juge de paix.* — Tout d'abord, sans qu'il soit besoin d'une loi d'exception, en vertu de sa compétence générale réglée par la loi du 25 mai 1838, étendue par les lois du 20 mai 1854, 2 mai 1855 et 12 janvier 1895, le juge de paix connaîtra :

a) En dernier ressort, jusqu'à la valeur de 100 fr. et à charge d'appel jusqu'à celle de 200 fr., de toutes

les actions personnelles et mobilières (art. 1 loi 1838) à condition toutefois qu'elles ne soient pas indéterminées mais rendues, pour ainsi dire, tangibles et évaluables par une demande en dommages-intérêts. Le quantum envisagé est celui de la demande et non celui de la condamnation. Exception est faite à cette règle en ce qui concerne les demandes en validité de saisie-arrêt ; quelque minime que soit la créance qui y donne lieu, le juge de paix n'est jamais compétent.

3). En dernier ressort, jusqu'à la valeur de 100 francs, et à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, pourvu toutefois que le prix annuel de location (1) ne soit pas supérieur à 400 francs (article 3 loi 1838) de certaines actions telles que : paiement de loyers (remplacés ici par la demande en paiement du reliquat de compte) ; demandes en validité ou nullité de congé, si l'existence du bail n'est pas contestée (2) ; résiliation du bail pour défaut de paiement du reliquat de compte (3) ; expulsion de lieux (4) ; saisie-gagerie ; saisie brandon (5).

(1) « S'il s'agit de baux partiaires, dit l'art. 3 *in fine* de la loi de 1838, « le juge de paix déterminera la compétence en prenant pour base du « revenu de la propriété le principal de la contribution de l'année cou-
« rante multiplié par cinq ». Ce n'est d'ailleurs pas le revenu total qu'il faut considérer, mais la part de fruits revenant à chacune des parties.

(2) Cass., 6 févr. 1886. *La Loi*, 26 févr. 1886. — 15 nov. 1886. *Gaz. Pal.*, 86. II. 844.

(3) Trib. paix Térasson, 16 mai 1887 et Trib. civ. Sarlat, 23 mars 1888. Journ. arr. Bordeaux, 1888, II. 95.

(4) CARRÉ, n° 198. ROUSSEAU et LAISNEY, n°s 374-375.

(5) CARRÉ, *Cod. annotés*, p. 12, n° 44. — ROUSSEAU et LAISNEY, *v° Compétence des trib. paix*, n° 106.

γ). En dernier ressort, jusqu'à la valeur de 100 francs et à charge d'appel jusqu'au taux de la compétence en dernier ressort des tribunaux de première instance (article 4 loi 1838) (1.500 francs) : des indemnités réclamées par le locataire pour non jouissance, du fait du propriétaire — pour retard ou défaut de délivrance, défaut de réparations, pertes provenant de vices ou défauts de la chose, tout fait quelconque du bailleur qui diminuera ou entravera la jouissance du preneur — à moins que le droit à une indemnité ne soit contesté par le défendeur, le tribunal civil serait alors saisi ; de l'action intentée par le propriétaire contre le preneur pour dégradations et pertes dans les termes des articles 1732 et 1735 C. Cependant, pour les pertes causées par l'incendie ou l'inondation, l'article 4 renvoie à l'article 1, de sorte que les juges de paix ne seront compétents que jusqu'à concurrence de 200 francs.

δ). En dernier ressort jusqu'à 100 francs et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse monter : des actions concernant les réparations locatives, soit à la fin, soit au cours même du bail (1), à moins que le preneur soutienne qu'il est, en vertu de son bail, dispensé des réparations que la loi met à sa charge. Toutes les fois que le bail est invoqué, soit pour aggraver, soit pour diminuer les charges du preneur, le juge de paix se trouve dessaisi. En matière d'état de lieux, quel sera le juge compétent ? Il y a

(1) GUILLOUARD, I, n° 212.

divergence des auteurs. Pour nous, nous adopterons l'opinion de notre éminent professeur, M. Guillaud, et nous déciderons avec lui que le juge compétent sera celui à qui est dévolue la connaissance des difficultés entre bailleur et preneur : le tribunal civil le plus souvent, le juge de paix pour les baux de peu d'importance. « En effet, le juge
« de paix n'est qu'un juge d'exception, la plénitude
« de la compétence appartient aux tribunaux ordinaires ; or, l'article 5 n° 2 de la loi du 25 mai 1838
« ne donne compétence au juge de paix que pour
« les réparations locatives des maisons ou fermes »
« point pour l'état des lieux. Ajoutons que si l'état
« des lieux peut avoir de l'influence sur les réparations locatives, il a aussi une autre portée et
« son but principal est de déterminer la limite
« de l'obligation de restituer : il faudrait donc un
« texte précis pour attribuer la connaissance de ces
« demandes au juge de paix » (1).

Le juge de paix connaît encore dans les mêmes conditions des dommages faits aux champs, fruits et récoltes, soit par l'homme, soit par les animaux, lorsque les droits de propriété ou de servitude ne sont pas contestés.

ε) Enfin et c'est ici qu'apparaît la disposition exceptionnelle de la loi, il résulte du texte de l'art. 11 et des travaux préparatoires que, bien qu'il n'ait voulu modifier en rien les règles ordinaires de la compétence des juges de paix (2) le législateur l'a

(1) GUILLOUARD, I, n° 240.

(2) Réponse du rapporteur du Sénat à une interpellation de M. de Gavardie : « Ce n'est pas une innovation complète, Messieurs, la loi de 1838

notablement étendue, en ce qui concerne seulement d'ailleurs le règlement du compte d'exploitation, *id est* pour des questions de chiffres. Notre article dispose : « Le juge de paix prononcé sur les difficultés « relatives aux articles du compte lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées : sans appel, lorsque l'objet de la contestation « ne dépasse pas le taux de sa compétence générale « en dernier ressort, et à charge d'appel à quelque « somme qu'il puisse s'élever ». C'est ce qui ressort du rapport de M. Clément : » La Commission a « pensé qu'en ce qui concerne purement et simplement les comptes entre le bailleur et le colon, la « compétence du juge de paix peut être appliquée « sans dommages pour les principes et avec un « grand avantage pour les parties, à quelque somme « que le litige s'élève, sauf appel s'il dépasse cent « francs. Cette compétence *exceptionnelle* cesserait « si la contestation, *au lieu de soulever seulement « des questions de chiffres*, soulevait des questions « intéressant le fond du droit et portant sur les obligations résultant du contrat ».

La situation est donc très simple : s'agit-il d'une obligation résultant du contrat : compétence du tribunal civil, juge de droit commun. S'agit-il simplement d'une difficulté relative aux comptes, d'une question de chiffres, d'indemnité : compétence du juge de paix, en dernier ressort jusqu'à cent francs ;

« a en effet, dans certains cas, donné compétence au juge de paix, à « quelque somme que la contestation s'élève ».

à charge d'appel au-delà mais *sans limites maxima* ; ce qui est le caractère spécial de la disposition, caractère justifié d'après le législateur par une mesure d'utilité et de rapidité pour les parties (1).

Mais quel sera dans tous ces cas le juge de paix compétent ?

En ce qui concerne certaines actions : 1° pour dommages aux champs, fruits ou récoltes ; 2° réparations locatives ; 3° indemnités prétendues par le colon pour non-jouissance ou alléguées par le propriétaire pour dégradations ; l'art. 3 C. P. C. dispose exceptionnellement que le juge de la situation de l'objet litigieux en sera saisi. Quant au reste, malgré les allégations de certains auteurs qui plaident la compétence du juge du lieu, malgré les avantages que cela pourrait avoir (plus de promptitude dans l'instruction, réduction des frais, plus facile observance des usages locaux) nous croyons qu'en l'absence de texte formel, le principe général : *actor sequitur forum rei* doit ici s'appliquer. Pour nous, bien que ce soit regrettable, eu égard aux raisons ci-dessus brièvement indiquées, il nous paraît que des mesures d'utilité ne sauraient aller à l'encontre d'un texte formel et nous déciderons la compétence du juge du domicile du défendeur (art. 2 et 59 C. P. C.).

Moyens de preuve. — Aux termes du troisième paragraphe de l'article 11 « le juge statue sur le vu

(1) Est-il besoin de dire qu'il s'agit aussi bien du compte annuel que d'un compte qui remonterait à plusieurs exercices. — Agen, 8 juillet 1891.

— Limoges, 30 avril 1894. D. 95, II, 293.

« du registre des parties, il peut même admettre la « preuve testimoniale, s'il le juge convenable ».

C'est une dérogation aux articles 1341 et 1342 C. et une mesure qui se justifie du premier coup d'œil par son utilité.

« Elle facilite la preuve, en même temps que la « juridiction est rendue plus accessible aux parties. « Le contrat crée entre elles des relations conti-
« nuelles: elles font journellement des recettes, des
« dépenses, des avances pour les besoins communs,
« et elles ne peuvent pas être astreintes à fournir
« une preuve écrite de chacun de ces actes de ges-
« tion » (1). Ce qui édifiera la conviction du juge, ce
sera évidemment la façon dont ces livres seront
tenus. S'ils le sont régulièrement, avec suite, avec
méthode, la plus grande foi leur sera attribuée, tandis
qu'il se défiera de ceux qui ne seront pas tenus au
jour, avec des surcharges, des ratures, des énon-
ciations écrites après coup.

A défaut de registres, la preuve testimoniale sera admise.

Le juge pourra l'ordonner en tout état de cause, mais seulement s'il n'a pas pu se faire une conviction au moyen des comptes tenus par les parties, car c'est seulement comme d'un moyen subsidiaire qu'en parle l'article 11. Il résulte des déclarations de M. Clément au Sénat, que ces moyens ne sont pas admis seulement devant le juge de paix mais que le tribunal civil pourra lui aussi y recourir.

(1) Rapport de M. CLÉMENT, au Sénat.

SECTION TROISIÈME

De la Prescription

Enfin d'après l'article 12 de notre loi : « Toute « action résultant du bail à colonat partiaire se « prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du « colon ».

C'est une prescription générale, s'appliquant au maître, comme au colon, à *toute* action résultant du bail à colonat : obligation de rendre compte, avances faites par l'une ou l'autre des parties, action en dommages-intérêts pour inexécution des conditions, etc.

Quant aux actions résultant des délits ou des quasi-délits, elles suivent la règle définitivement établie et ne se prescrivent que par le même temps que l'action publique.

Le délai de la prescription court du jour de la sortie du colon. Disposition heureuse, car le colon se trouvant vis-à-vis du maître dans une sorte de dépendance pendant la durée du contrat, il fallait, pour lui permettre d'invoquer utilement ce moyen de défense, attendre qu'il ait pour ainsi dire recouvré sa liberté.

Cette prescription est soumise aux règles des articles 2244 et sq. C. C. et interrompue par les causes par eux énumérées.

Ayant ainsi épuisé la partie juridique de notre sujet, nous demanderons la permission de passer à la

partie économique et sociale, nous engageant à y être aussi bref qu'il se pourra.

Nous n'avons pas, pour ce qui précède, la prétention d'avoir tout dit. Mais nous avons fait notre possible pour indiquer au moins les solutions capitales, et nous implorons pour ce travail sans prétention et malheureusement plus hâtif que nous ne l'eussions désiré, toute l'indulgence de nos maîtres et de nos lecteurs.

CHAPITRE HUITIÈME

DU COLONAGE PARTIAIRE AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL AMÉLIORATIONS A Y APPORTER

Sans apprécier longuement ce que nous ne connaissons pas encore, écrivions-nous au début de ce travail, nous pouvons dire en deux mots, qu'outre les avantages de la régie directe, ce mode d'exploitation nous paraît avoir une très réelle valeur au point de vue économique et social.

Loin de nous la pensée d'en faire une panacée universelle, un de ces remèdes de charlatan qui, précisément parce qu'ils guérissent tous les maux n'en soulagent aucun. Ce que nous demandons, seulement, c'est la liberté d'élever notre voix dans la modeste sphère où nous nous plaçons, la permission de dire, sans être taxé d'exagération, tout le bien que nous pensons d'un système, auquel l'étude nous attachait sans doute, mais dont l'excellence propre, les qualités très personnelles et très réelles justifient, croyons-nous, l'intime conviction dont nous sommes animés. « Parler de l'avenir du

« métayage, dit un économiste bien connu, M. Baudrillart, aurait fort risqué de passer, il y a quelques années, pour une hérésie économique. A peu d'exceptions près, tous les écrivains spéciaux le regardaient comme une institution justement condamnée et destinée à disparaître à plus ou moins courte échéance » (1). Il n'en fut rien heureusement et les opinions ont étrangement changé. Nous ne voulons pas établir une longue comparaison entre le colonage partiaire d'une part, et de l'autre la régie directe ou le fermage. Ce serait allonger outre mesure notre sujet et leur valeur respective s'établira d'elle-même lorsque nous aurons étudié quelques-uns des avantages inhérents, selon nous, au métayage. Nous citerons seulement et sans en retrancher un mot, parce que tout y est décisif, l'opinion du savant rapporteur de la Société des Agriculteurs de France : M. de Tournonnet :

« Renfermons-nous dans les sphères du métayage, en disant tout d'abord que nous ne repoussons nullement la régie directe, loin de là, toutes les fois qu'elle se présente dans de larges conditions d'exécution.... Disons encore que nous ne repoussons nullement le fermage à prix fixe, là où l'institution est établie depuis longtemps, même systématiquement, là où elle fonctionne dans des conditions normales de la part du propriétaire foncier et de l'exploitant.... Mais nos préférences

(1) *Revue des Deux-Mondes*, 1^{er} octobre 1885. *Le Métayage en France et son avenir*, par Henri BAUDRILLART.

« sont au métayage, là où il a pu résister, par sa vitalité, au discrédit qu'on a fait peser sur lui, là où il a été amélioré et où il peut l'être encore, là où le terrain est libre devant les nécessités de son installation, là où le fermage, trompant les promesses qui résident en lui, a accusé ses défaillances, là où les fermiers, effrayés par la crise, se sont dérobés aux exploitations domaniales. Nous savons fort bien que, si les questions de main d'œuvre salariée sont vitales, dans toute l'expression du mot, pour le propriétaire qui gère directement ses domaines et pour le fermier qui ne cultive pas de ses mains, le métayer se trouve à cet égard dans une situation incomparablement meilleure, puisqu'il travaille lui-même, puisqu'il peut accomplir chaque jour et pendant toute l'année, les travaux compliqués qui forment son service, puisqu'il peut même, le cas échéant, et surtout s'il est numériquement en équilibre avec les exigences culturales de son domaine, se charger de certains travaux qui sortent de son cadre ordinaires ». Sous l'appoint d'une voix aussi autorisée, nous serons forts pour préférer, nous aussi, le colonage partiaire à la régie directe. Celui-là a sur celle-ci en effet le triple avantage : de coûter infiniment moins cher au maître du sol, d'exiger moins de surveillance pour une meilleure exécution du travail, d'améliorer enfin le sort du travailleur et d'assurer ainsi la cordialité des rapports entre l'employeur et l'employé, le cultivateur et le propriétaire.

Le colonage partiaire est un mode de culture éco-

nomique. C'est là un fait sur lequel nous reviendrons à propos des causes de la crise agricole et du remède que nous y proposons, et cela tient étroitement à la question des salaires dont nous parlerons à ce moment.

Il exige moins de surveillance pour une meilleure exécution du travail. Intéressé en effet au bénéfice de cette culture qu'il dirige, y intéressant les membres de sa famille qu'il emploie presque exclusivement pour l'aider, voyant dans la continuation de cette confiance du maître le gage d'un avenir assuré, le colon tiendra plus étroitement la main à l'accomplissement de ses ordres, il vérifiera lui-même dans tous ses détails l'harmonieux enchaînement des heures de la journée ; à l'intérieur aussi bien qu'à l'extérieur, il exigera que tout travail se fasse sans bruit, avec exactitude, dans un ordre et un calme parfaits ; n'ayant qu'à diriger des fils et non à commander des serviteurs, encourageant d'un mot, blâmant d'un geste, il parviendra sans mal, semblable à un habile mécanicien, à la marche régulière, sans heurts, sans à-coups, d'une machine aussi compliquée ; et le dernier de tous, le soir, il prendra son repos, heureux d'une entente qui demeure son œuvre et sa joie.

C'est ce qui fit la force du métayage aux diverses époques où nous l'avons vu florissant, c'est pour ce motif qu'après avoir été bien des fois détrôné par ses rivaux, il finit toujours par profiter d'une réaction qui le remit à sa véritable place.

C'est ainsi que dans la seconde période de l'Histoire Économique Romaine, comme nous le disions

plus haut, « on fut obligé de renoncer aux esclaves
« qui, trop nombreux, mal surveillés, sans intérêt
« aucun à leur tâche, s'en acquittaient mal ; » c'est
ainsi qu'à la fin du moyen-âge, on eut encore recours
à lui lorsqu'on : « s'aperçut qu'indifférents aux
« résultats de leur labeur, les serfs s'en acquittaient
« sans zèle et sans soin ».

Il améliore enfin le sort du travailleur. — Sur ce point aussi et sur les conséquences qui en découlent, nous aurons bientôt à revenir. Qu'il nous suffise donc d'indiquer que, le recrutement des métayers se faisant dans ce que nous pouvons appeler le prolétariat agricole, il offre à tous les « journaliers » intelligents, travailleurs et honnêtes la chance d'un changement de situation inespéré sans lui, les élève de la condition d'ouvrier, où le travail même ne leur est pas assuré, à celle de patron, de chef de culture, d'associé du maître, et leur aide à franchir les premiers grades de cette hiérarchie agricole, aussi bien marqués, aussi difficiles à atteindre que dans toutes les autres hiérarchies.

Et ne nous sera-t-il pas permis de lui donner aussi la prééminence sur le fermage à prix fixe. Nous n'avons pas la prétention de discuter ici tous les points qui les distinguent, et nous nous contenterons d'en citer quelques-uns.

Le colonage partiaire n'est-il pas tout d'abord accessible à une classe infiniment plus nombreuse que le fermage. Comme nous le disions tout-à-l'heure, tout « journalier » intelligent, laborieux et honnête est apte à s'en servir, et du moment où des qualités

morales suffisent, il est à la portée de tous, et chacun doit s'en prendre à soi s'il n'y peut parvenir. Pour affermer au contraire, ces qualités ne suffisent plus. Il faut mieux que cela. Il faut d'abord une science plus complète de l'agriculture. Le fermier n'a pas, comme le colon, la ressource, s'il se trompe, d'être repris par un maître plus instruit qui lui fait toucher du doigt son erreur et les désordres parfois graves dont elle eût été suivie ; la faute commise par lui retombera tout entière sur lui. Il faut encore et surtout un capital acquis déjà, des avances dont disposer. Le fermier devra acheter des bestiaux pour garnir sa ferme, des machines pour la cultiver, des engrais pour la fumer. Il lui faudra compter avec les années de disette où il se trouvera cependant, sans avoir gagné lui-même de quoi nourrir les siens peut-être, dans l'obligation de payer son propriétaire. Le métayer, lui, recevra du maître le mobilier mort et vif qui lui est nécessaire, les pailles et engrais dont il aura besoin et, si une année mauvaise survient, il sera sûr au moins d'avoir en propre la moitié de cette récolte si chétive qui sera son pain de l'année.

Autre avantage. Il offre pour la bonne culture de la terre des garanties que ne possède pas le fermage. Qu'il s'agisse d'un bail plus ou moins long, ne voyant que son intérêt présent, décidé à quitter le domaine lorsque par une culture intensive et sans reconstituants, il l'aura appauvri, laissé à sa complète initiative et véritable possesseur du sol pendant la durée fixée au contrat, sans aucune surveillance,

qu'il n'admettrait d'ailleurs pas, le fermier, le plus souvent, ruine pour s'enrichir, la terre, à lui confiée. Il laisse à son départ entre les mains du propriétaire une friche épuisée de sucres nourriciers et auquel un long repos sera nécessaire pour recouvrer ses qualités natives. Et s'il y a des exceptions, bien rares, c'est le cas de dire ici qu'elles confirment la règle. Le colon ne pourra pas adopter cette désastreuse ligne de conduite. Il n'est pas seul à la tête de l'exploitation, ou pour mieux dire, il n'y est même pas ; c'est au maître qu'incombent toutes les décisions importantes, c'est lui qui décidera des cultures et qui fera succéder à une céréale épuisante une bienfaisante verdure, qui compensera par des engrais savamment appropriés les éléments dont il aura privé la terre, et qui pour assurer le présent ne compromettra pas l'avenir de son bien.

Enfin le colonage partiaire est de beaucoup le plus équitable des systèmes d'amodiation. A l'intelligence et au travail, ces deux facteurs égaux d'une administration bien réglée, il fait une part égale. Le maître a mûrement combiné son plan, disposé ses récoltes, échelonné ses élèves ; le colon a minutieusement exécuté les ordres reçus, il a tenu lui-même le manche de la charrue, épandu les fumiers, soigné les bestiaux ; leur alliance a produit la prospérité du domaine : ce n'est que justice qu'elle leur profite à tous deux dans une mesure pareille. Et si un malheur survient, sans la faute ni de l'un ni de l'autre, si une année mauvaise se produit, que les récoltes, brûlées par l'ardeur du soleil ou com-

promises par les intempéries de l'hiver, ne donnent pas ce qu'on devait attendre de leur collaboration, de leur travail commun, tous deux encore, égaux devant le malheur et devant la peine, subiront au même degré les hasards et les chances d'un destin plus fort qu'eux.

Nous en avons assez dit pour faire pressentir ce qui va suivre et l'importance que nous attachons au métayage ; entrons maintenant dans quelques détails.

Dans deux sections, nous étudierons successivement le rôle et l'influence du métayage, et les améliorations qu'on y pourrait encore apporter.

SECTION PREMIÈRE

Influence sociale et économique du Colonage Partiaire

Nous examinerons le rôle du colonage partiaire à ce double point de vue : influence sociale, influence économique.

PARAGRAPHE PREMIER

Influence sociale

Pour nous rendre un compte exact de l'influence sociale de ce contrat, trois éléments à étudier : influence sur la situation du propriétaire, influence

sur la situation du cultivateur — le colonage et la société.

Influence sur la situation du propriétaire. — Lorsque nous avons, il y a peu d'instants, essayé d'établir un court parallèle entre le métayage et la régie directe, nous avons dit du système que nous préconisons : Il exige moins de surveillance pour une meilleure exécution du travail. Il ne faudrait pas croire cependant, sous peine de tomber dans une erreur grossière, que le rôle du propriétaire est nul dans ce contrat et qu'il lui suffit, pour en assurer la bonne exécution, de se croiser les bras en regardant peiner le colon. Il a lui aussi sa tâche à remplir. Sa mission consiste à surveiller et à aider le colon. Qu'on nous permette de le dire, pour exprimer l'intimité, l'aménité des relations que nous voudrions voir exister entre le métayer et son maître comme le seul gage de réussite de leur association, il est à son égard comme un père qui prendrait pour second son fils, inexpérimenté encore, mais dans la vigueur et la souplesse de sa jeunesse, à charge de remplir la partie physique et fatigante, de cette tâche, que lui-même combine et coordonne. C'est un droit, mieux que cela, c'est un devoir pour lui de lui montrer la voie, de lui dégager le chemin. Sans doute, il ne sera pas tenu comme dans la régie directe, ce n'est pas à tout moment de la journée qu'il devra se montrer près de lui. En laissant au colon une part d'initiative, il engagera la responsabilité de celui-ci, et cette marque de confiance ne pourra qu'exciter son bon vouloir. Mais il faut bien qu'il réfléchisse,

ce maître, que la science de cet associé, souvent pris dans un milieu inférieur, nous employions tout-à-l'heure le mot de prolétariat agricole, ne sera pas toujours en rapport avec son zèle et avec les difficultés de la tâche. Cet ancien ouvrier, forcé de demander, dès sa prime jeunesse, à un labeur interrompu seulement par la maladie, le pain de chaque jour, n'a pu se mettre au courant des progrès agricoles qui surviennent tous les jours. Il a pour lui la pratique, mais il lui manque la théorie. Pour se renseigner sur les procédés perfectionnés qui donneront des récoltes supérieures, sur les améliorations à apporter, c'est au propriétaire qu'il aura recours. C'est encore à lui qu'il s'adressera lorsque des avances seront nécessaires, lorsque la récolte engrangée, mais non battue encore, il faudra racheter des semences, lorsqu'on devra payer des engrais, se procurer des machines, ou bien pour établir la comptabilité. Voilà l'œuvre naturelle du plus aisé, du plus instruit des deux associés.

C'est enfin dans leur intérêt commun que le bailleur devra veiller. Nous abordons ici un sujet délicat. On a beaucoup calomnié les colons partiaires et pas mal des correspondants de la grande enquête faite par la Société d'Agriculture de France, déplorent à haute voix le manque d'honnêteté qui semble les caractériser. S'ils eussent été mieux avisés, ce n'est peut-être pas du côté des colons qu'ils eussent vu tous les torts. Quand on ne veut pas que quelqu'un succombe à la tentation, on ne l'y expose pas. Si les propriétaires

avaient suivi de plus près leurs métayers, s'ils avaient essayé de prévenir les fraudes, d'empêcher la naissance des abus, que la misère et surtout l'absence de contrôle engendrent trop facilement, nous n'aurions peut-être pas à déplorer à l'heure actuelle la méfiance qui semble grandir contre notre système. C'est pour ce motif surtout que nous avons parlé de devoir. C'est pour éviter la tentation à ceux qui pourraient y succomber, qu'on devra toujours et beaucoup surveiller.

Cet ennui d'ailleurs n'est pas sans compensations. Grâce à lui, on s'assurera un revenu plus certain et plus élevé que de tout autre façon. Pour justifier cette proposition, il nous faudrait entrer dans des détails de fait assez compliqués et très longs à exposer. Nous espérons qu'on voudra bien accepter comme preuve de ce que nous avançons, l'opinion de quelques agronomes distingués, correspondants dans les départements, de l'Enquête dont nous avons déjà parlé.

« Dans l'état actuel de l'agriculture du département de l'Allier, écrit M. de Garidel, Président de la Société d'Agriculture, on peut affirmer que le métayage tel qu'il fonctionne, assure mieux que tout autre mode d'exploitation domaniale, les revenus du sol ». « Le métayage assure mieux que tout autre mode les revenus du sol » disent les correspondants de la Charente, du Cher, de la Corrèze, des Landes, du Loir-et-Cher, de la Loire, etc., etc... « Si l'on trouvait des domestiques moins rares et moins chers, la culture directe offrirait des

« avantages ; dans l'état actuel, les bons métayers
« donnent plus de bénéfices » (1). C'est dans la
« contrée le seul mode qui ait fait progresser les
« cultures et peut les faire progresser encore, parce
« qu'il augmente le capital d'exploitation » (2).
« Avec un peu plus d'embarras, on obtient plus de
« revenu par le métayage que par le fermage » (3).
« Avec la rareté et le prix croissant de la main-
« d'œuvre, c'est le métayage qui donne le plus de
« sécurité au propriétaire » (4).

Grâce à lui aussi, le propriétaire retrouvera dans les campagnes la légitime influence qui lui échappe depuis longtemps déjà. Nous ne voulons pas faire ici de politique, elle y serait plus que déplacée. A quelque parti qu'on appartienne, et sous le bénéfice de cette observation qui nous est commune avec le rapporteur du Sénat « qu'on ne peut pas voir un
« calcul de domination dans des contrats pratiqués
« dans tous les pays et à toutes les époques, et qui
« sont relatifs à l'une des formes les plus naturelles
« de la culture », on doit cependant reconnaître « que
« partout où le métayage existe, il y a un rappro-
« chement et des liens naturels, exempts de tout
« antagonisme fâcheux, entre le propriétaire et le cul-
« tivateur ». Or, nous le demandons encore, auquel des deux doit appartenir la prééminence ? Ce n'est pas une question d'employeur et d'employé. Le

(1) M. DE LAVERGNE, correspondant du Gers.

(2) Délégués du Comice de Segré.

(3) M. TOCHON, président de la Société d'Agriculture de Chambéry, correspondant de la Savoie.

(4) M. DE FRANCE, correspondant du Tarn.

problème se résout à ceci. Qui doit prendre la première place ? Est-ce le malheureux aux prises avec toutes les tentations de la haine ou de la cupidité ? Est-ce à celui qui, de lui-même et sans aide, ne pourra rien ni pour lui ni pour ses frères d'infortune ? Est-ce à l'ignorant.... Ou bien ne revient-elle pas de droit à celui que la fortune a placé au-dessus des tentations, qui puise à la fois dans son aisance et dans une morale supérieure inculquée chez lui par l'étude et la science, l'amour de son prochain ; qui répand autour de lui les bienfaits d'une éducation supérieure, et puise plus encore dans sa raison et dans son cœur que dans sa bourse pour le soulagement des infortunes qui l'entourent. La question nous semble tranchée (1). Et ce ne sera pas la prérogative qui séduira le moins les esprits généreux que ce privilège de la direction et, n'employons pas ce terme d'aumône qui garde toujours quelque chose d'humiliant, ce devoir de la charité, bien plus doux et bien plus facile à remplir envers les ouvriers de nos campagnes, parce que non trompés comme les artisans des villes, ils gardent encore en eux quelques-unes de nos vieilles qualités Françaises : la reconnaissance et le dévouement.

Influence sur la situation du cultivateur. — Si le métayage n'est pas sans effet sur la situation du propriétaire, s'il le force à résider sur ses terres et

(1) « Le métayage constitue une association. Or, dans toute association à double intérêt, les affaires communes sont dirigées par le plus ancien ou le plus digne, le plus élevé en rang ou le plus intéressé. » Comte DE TOURDONNET, *Traité pratique du Métayage*, p. 197.

à ne pas y habiter sans occupation, s'il l'oblige à apprendre l'agriculture et à y acquérir une capacité professionnelle nécessaire pour gagner la confiance du paysan, son influence est bien plus grande en ce qui concerne le cultivateur.

Il améliore sa situation, et physiquement, au point de vue du bien-être, et moralement, parce qu'il le grandit à ses propres yeux, lui donne le sentiment de sa responsabilité, lui inculque enfin les qualités d'ordre et d'énergie nécessaires à la bonne direction d'un établissement agricole.

Il augmente son bien-être, d'abord en ce qu'il lui assure un salaire plus élevé. C'est un fait qu'il est à peine besoin de prouver et qu'il suffirait d'énoncer. N'est-il pas de sens commun que le partage des récoltes dans leur intégrité fournit au colon un rendement infiniment supérieur, dans sa variabilité, au salaire fixe de l'ouvrier ? Le contraire serait une négation même du droit de propriété. Car où serait le bénéfice pour le propriétaire, s'il lui fallait tous les ans dépenser en frais de main-d'œuvre la moitié du revenu de ses biens. Joignez à cela l'entretien de sa maison et l'amortissement du capital consacré au mobilier mort de l'exploitation, mobilier qu'il faudra remplacer dans un temps donné ; que lui resterait-il ? Mieux vaudrait être ouvrier que propriétaire. Les choses, nous semble-t-il, sont encore loin d'en être là.

Il l'augmente encore, par ceci qu'il assure une occupation à chacun des membres de la famille et qu'il supprime le chômage. Trouver l'emploi de ses

bras et de ceux de sa maison, leur unique moyen de vivre ; assurer le placement — car sans jeu de mots qui ne serait pas de mise, c'est le seul qu'il puisse faire — de leurs forces réunies, voilà le grand écueil du « journalier », voilà ce qui rend son existence si précaire. Un jour sans travail pour lui, pour les siens, c'est un jour sans pain. Cet écueil, le colonage l'évite à ceux qui s'enrôlent sous sa bannière ; cette existence précaire, il la change pour un sort parfois modeste, parfois heureux, toujours assuré. La place de chacun se trouve naturellement marquée, son rôle de tous les jours étroitement fixé. « Les plus jeunes gardent les troupeaux dans les pâtures mal closes. Les hommes tiennent la charrue ou manœuvrent la faux ; les femmes moins fortes, mais plus attentives, s'occupent du ménage et des cultures industrielles ; les vieillards, usés par l'âge, mais devenus habiles, ayant souvent même un petit renom de sorcellerie, mélangent les divers fourrages ou préparent les aliments, de la bonne combinaison desquels dépend le succès de l'élevage et celui de l'engraissement » (1).

Moralement, il l'élève, il le grandit à ses propres yeux. Le domestique, le tâcheron exécute chaque jour l'ordre à lui donné le matin. Il n'a pas à le contrôler, il ne peut pas le discuter. On lui dicte un service quelconque, son devoir est d'obéir. Bien ou mal donné, le commandement est là, il lui faut s'incliner et, comme s'il était un soldat, partir sans

(1) Lucien RÉROLLE, *Du Mélayage*, p. 497.

murmurer. Autre chose pour le colon. Il est admis à l'audience du maître, il a droit au conseil où sa voix est autorisée. Comme un général, maître de sa brigade ou de sa division, il est le chef de l'exploitation dont le sort est entre ses mains, et pour parvenir aux inférieurs, c'est par lui que l'ordre doit passer. Qu'il doive imprimer la direction convenue, en prenant le pouvoir il s'y est implicitement engagé ; mais encore une fois, cette direction a été discutée d'accord avec lui, ses propres intérêts ont été mis dans la balance, il a pu les défendre lui-même et peut-être les faire triompher. Peut-être sa décision a-t-elle fini par l'emporter. Et puis, une fois cette décision prise, c'est à lui seul qu'on s'en rapportera pour l'exécution. C'est lui qui se chargera des détails. Il rentre, pour ainsi dire, dans sa fonction. De membre du conseil à voix consultative qu'il était, le voilà redevenu le général, le commandant de l'unité, le chef de l'exploitation. A lui le souci, à lui l'honneur. C'est alors que commence sa responsabilité. C'est alors qu'il devra faire montre de ses qualités personnelles ; que son intelligence, son énergie se donneront libre cours : son intelligence, pour l'organisation des divers services de la ferme, pour le choix des époques auxquelles il vendra les bestiaux à partir, il amènera les élèves pour remplir les vides ainsi creusés, il mettra les engrais, ou fera les labours suivant les hasards de la température ; son énergie, pour exiger de chacun le strict accomplissement d'une tâche souvent pénible, pour montrer aux ignorants, aux paresseux, la façon

dont il entend que l'ouvrage se fasse, pour réprimer toute tentative d'indiscipline ou de laisser-aller. Ordonné, parce que c'est seulement ainsi qu'il s'assurera un bénéfice; laborieux, parce qu'il aimera, et son métier et cette terre qui le nourrit; honnête, pour justifier la confiance du maître; il exigera que son personnel suive l'exemple ainsi donné, et ce partage dont nous parlions ne sera que le juste gain, que la récompense légitime de ses continuels efforts.

Le colonage et la Société. — Il n'est pas, parmi ceux qui s'occupent des questions sociales, un esprit clairvoyant et impartial, que n'ait profondément frappé l'état d'antagonisme latent, où s'arment l'un contre l'autre, la classe dirigeante et la classe ouvrière. La haine qui les sépare semble grandir tous les jours, et le temps n'est peut-être pas éloigné où dans le paroxysme d'une colère qui détruira sa raison, le prolétaire s'affranchira de toute règle, et jetant son cri de guerre à la société moderne, la rendra responsable de la trop réelle misère qui l'accable. Ne voyons-nous pas, à chaque instant, dans l'ordre industriel, des grèves éclater, chaque fois plus dangereuses parce que sont plus durables et plus nombreuses? Et nous sera-t-il permis de dire, sans nous faire accuser de peindre la situation trop noire, et de partager des doctrines non contrôlées, que peut-être bien ces révoltés n'ont pas tort de tout point? Laissons de côté les meneurs et leurs théories subversives. Est-il bien vrai qu'on ait fait pour l'artisan tout ce que l'on devait faire, que l'on ait essayé

de combler l'effrayant fossé, qui s'élargit de jour en jour, par la satisfaction de ses appétits louables, de ses aspirations légitimes ? Ou bien au contraire ne faut-il pas convenir que le désordre actuel tient en partie à la façon d'être de l'usinier, du manufacturier vis-à-vis de celui qu'il emploie ? Trop souvent il le considère comme une simple machine humaine, comme un élément nécessaire de sa fortune, à l'égard duquel il se croira quitte, lorsqu'il aura versé la modique somme convenue pour prix de son travail. Trop souvent les seuls rapports auront lieu dans le bureau du caissier les jours de paye, si même il assiste à la paye, sans que sa sollicitude envers l'instrument de sa richesse aille jusqu'à s'occuper de lui, s'inquiéter de ses besoins, rechercher son intérêt, qui serait pourtant leur intérêt commun. L'absence totale de rapports entre l'employeur et l'ouvrier, l'absence d'intérêts à eux communs, telle est la plaie de l'industrie actuelle, telle est la cause de cette inimitié que nous déplorons (1). Eh bien ! nous avons, en ce qui concerne au moins la culture, et, pourquoi ne pas employer un mot que justifient les procédés

(1) Nous ne nions pas qu'il n'y ait à cette situation des exceptions dont le nombre croît tous les jours. Les patrons ont compris, et cela prouve la vérité de ce que nous avançons, que c'était là le grand danger pour eux ; ils ont essayé d'y porter remède. Mais pour nombreuses que soient les exceptions, elles sont encore loin d'être la règle. Et quant bien même cela serait, nous tenterons de démontrer qu'aucune institution démocratique, qu'aucune caisse de retraites, ou même qu'aucune association en participation ne peut prétendre à des résultats pareils à ceux qu'obtiendra le colonage partiaire intelligemment appliqué, c'est-à-dire pratiqué avec l'esprit qui le caractérise.

en usage, l'industrie agricole, nous avons à ce mal un remède souverain : c'est le colonage partiaire. Voilà le plus puissant agent d'union que nous connaissions. Il établit des rapports journaliers, constants, entre le propriétaire, le maître, et le prolétaire devenu métayer. Les décisions importantes sont prises, nous l'avons vu, dans une sorte de conseil tenu par les deux parties. Si le colon a besoin d'un avis, d'un aide, d'une avance, c'est tout naturellement au bailleur qu'il s'adressera et celui-ci, intéressé à la marche régulière de l'exploitation, n'aura garde de s'y refuser. Dans ces entrevues, pour employer une expression vulgaire, on fera connaissance, chacun mettra du sien ; la fréquence des rapports en amènera vite l'intimité, la cordialité. « Le propriétaire « qui visite ses métayers ou qui les reçoit chez lui « doit être poli avec eux, attentif, enjoué si c'est « son caractère ; il doit s'informer de leurs affaires « privées, de leurs petits intérêts ; il doit leur offrir « ses services, son intervention, ses conseils ; il doit « pousser la condescendance jusqu'à écrire leurs « lettres, si c'est leur bon plaisir » (1). Écoutons encore le rapporteur du Sénat. « Il établit, dit-il du « métayage, entre les familles du bailleur et du « preneur des liens qui deviennent plus étroits avec « le temps et qui profitent à la concorde et à l'har-

(1) Ceci est extrait du très intéressant opuscule de M. DE TOURDONNET, *Traité pratique du Métayage*, dont nous ne saurions trop recommander l'attachante lecture. On sent que l'auteur est possédé par son sujet, et la force de sa conviction s'épanche souvent avec une très grande et très réelle éloquence, p. 207.

« monie sociale. C'est ainsi qu'en Vendée, au
« moment de la Révolution, la noblesse n'a trouvé
« dans les populations rurales aucun sentiment
« d'hostilité.... Le propriétaire les traitait paternel-
« lement (ses métayers), les visitait souvent dans
« leurs métairies, causait avec eux de leur position,
« du soin de leur bétail, prenait part à des accidents
« et à des malheurs qui lui portaient aussi préjudice ;
« il allait aux noces de leurs enfants et buvait
« avec les convives. Le dimanche on dansait dans la
« cour du château et les dames se mettaient de la
« partie ».

Et ces liens déjà si forts, la communauté d'intérêts ne les resserre-t-elle pas au point de les rendre presque indissolubles.

« L'esclave est secrètement l'ennemi de son
« maître, le métayer en est l'associé » (1). Les intérêts des deux parties se confondent, ce qui est utile ou nuisible à l'un étant de même utile ou nuisible à l'autre. Le propriétaire et le colon éprouvent les mêmes craintes, nourrissent les mêmes espérances ; la récolte prochaine n'est-elle pas leur fortune commune ? Il faudrait ne pas connaître le cœur humain pour douter que cette communauté même partielle et apparente d'intérêts, ne produira infailliblement, avec le temps, une communauté réelle de sentiments.

Le colonat possède encore au point de vue social, un autre précieux avantage : il diminue le paupé-

(1) SISMONDI, *Études*, I, 430.

risme. Où se recrutent presque toujours les indigents des campagnes ? Nous ne voulons pas parler ici des vagabonds, qui sont souvent des fainéants, et préféreraient leur misérable existence à la pitié de ceux, qui, émus au récit d'infortunes plus ou moins exactes, les réconfortent d'un morceau de pain et d'un verre de leur boisson, ou leur laissent un coin de grange pour y passer la nuit, plutôt que de gagner leur nourriture à la sueur de leur front. De ceux-là nous n'avons cure ni souci. Les seuls dont nous voulions nous occuper, ce sont les indigents domiciliés dans la commune, ceux que le manque de travail, le chômage, la maladie, la vieillesse, ont peu à peu abattus et brisés, les prolétaires agricoles, nous répétons le mot, les journaliers, véritables vaincus des luttes de la vie, que leurs efforts n'ont pu tirer du dénûment où leur triste destin les avait enlisés. C'est encore à ceux-là que notre système profitera ; et, parce que c'est parmi eux, s'ils ont gardé au milieu de leurs malheurs, leurs vertus natives : leur intelligence, leur amour du travail, leur honnêteté, que le propriétaire recrutera ses métayers ; et, parce que c'est pour eux aussi qu'est édicté ce devoir de la charité dont nous avons parlé. Remède à l'absentéisme ; forçant le châtelain à vivre dans ses terres une grande partie de l'année ; l'obligeant par là même à s'intéresser à ceux qui l'entourent, à leur prodiguer sa sollicitude en raison même de leurs souffrances, il a ainsi placé le pansement à côté de la plaie, et montré le pauvre au riche, en lui dictant les droits de l'infortune.

Il est enfin l'un des moyens les plus sûrs de combattre la diminution de la natalité. Nous n'avons pas besoin de répéter les plaintes des économistes, de montrer quels dangers menacent la France de ce côté. Le fléau est trop connu pour que nous le décrivions (1). Pour le fermier, pour le petit propriétaire cultivant lui-même, les enfants sont une charge insupportable. Autant de bouches de plus à nourrir, de personnes à habiller, autant de temps pris à la ménagère, qui serait employé plus utilement ailleurs. Il n'en est pas ainsi pour le colon. Plus nombreuse sera sa progéniture, moins il aura besoin de mercenaires pour l'aider dans son travail, plus facile sera sa surveillance, mieux son domaine sera cultivé. Une dernière considération s'ajoute encore à celles-là. En cas de métayage, le propriétaire contribue pour partie aux frais d'alimentation des enfants. Le colon prélève, dans beaucoup de baux, sur diverses denrées (le lait, les pommes de terre — avant le partage) — ce qui est nécessaire à la subsistance des siens. Plus le colon aura d'enfants, plus la part du propriétaire sera réduite, plus la sienne à lui s'augmentera. Exemple de justice par lequel nous ne saurions mieux terminer l'étude du colonage envisagé dans ses rapports avec la société.

(1) La proportion des naissances était en 1850 de 27 pour 1000 habitants, de 26 en 1860 et en 1870, de 25 en 1880, de 24 en 1890, enfin de 21 en 1895. Il y a en France 1,848,000 familles sans enfants, 2,646,000 ayant un seul enfant ; 2,364,000 ayant deux enfants ; 1,586,000 ayant trois enfants ; or la population ne peut que décroître dans un pays n'ayant pas au moins trois enfants par famille en moyenne, car sur trois, il faut en compter en moyenne un qui meurt avant de s'être reproduit. — *La Crise Agricole en France et à l'Étranger*, c^{te} J. IMBART DE LA TOUR, p. 209.

PARAGRAPHE SECOND

Influence économique

Quel est le rôle du colonage partiaire sur la production ? De quelle valeur est-il en présence de la crise agricole actuelle ? Telles sont les deux questions que nous étudierons.

Rôle du colonage partiaire sur la production.

— Les adversaires acharnés de notre système portent contre lui une triple accusation. Le colonage, affirment-ils, est incompatible avec la culture intensive ; il se prête mal à la spécialisation des cultures ; il met un obstacle insurmontable aux améliorations foncières.

Il est incompatible avec la culture intensive, s'il faut en croire Bertagnolli et le vicomte de Dreuille (1). « L'intérêt, écrit ce dernier, est le seul mobile des actions humaines. Le métayer a-t-il intérêt à faire de la bonne culture ? A première vue on serait tenté de répondre oui, parce qu'il prend une part proportionnelle de la récolte ; mais en y réfléchissant, on verra que c'est tout le contraire et qu'il faut répondre non. La bonne culture consiste à produire beaucoup. Or, pour produire beaucoup, il faut dépenser beaucoup. Le métayer prend la moitié de la récolte, mais il supporte la totalité des frais. Son intérêt n'est donc pas de produire beaucoup, c'est de dépenser peu. Il est poussé

(1) *Du Métayage et des moyens de le remplacer*, V^{ie} DE DREUILLE.

« vers la réduction du matériel agricole et de la
« main-d'œuvre qui sont à sa charge par un inté-
« rêt égal à 1 et vers l'augmentation des produits
« par un intérêt égal à $1/2$ seulement. »

Le raisonnement paraît au premier abord irréfutable et nous avouons qu'il nous a fallu longuement réfléchir pour en trouver le point faible. Que l'intérêt soit un puissant mobile des actions humaines, c'est ce que nous n'avons pas à discuter. Mais est-il bien exact de dire que cette récolte dont il ne prend que la moitié, le colon en a fait seul tous les frais ; qu'elle est le produit de ses seuls efforts ? Et c'est cela qu'il faut soutenir, ou bien l'argument n'a plus de portée. Il nous paraît que l'affirmer serait se hasarder beaucoup. Ne parlons pas, si l'on veut, du matériel agricole, bien qu'il soit souvent fourni par le maître ; ne parlons pas non plus de la main-d'œuvre, qu'on nous paraît cependant estimer beaucoup trop cher, étant donné qu'elle est fournie par la famille même du métayer et que cela supprime la question des salaires. Mais le rôle du propriétaire n'est pas nul du tout dans une métairie ! Le colon fournit le travail, c'est vrai ; lui en revanche, fournit le capital d'exploitation. La production agricole n'est pas l'œuvre d'un seul de ces facteurs ; elle dépend des efforts combinés des deux associés. Il ont un rôle également important. Cela nous semble une erreur de mentionner l'un pour oublier l'autre. C'est le capital engagé par le propriétaire qui permettra de transformer les prairies en terres arables ou les terres arables en prairies ; d'entreprendre des travaux

d'assainissement, de drainage, d'irrigation ; d'acheter des reproducteurs de choix qui amélioreront la race et multiplieront les bénéfiques ; c'est lui encore qui permet de passer une année mauvaise et d'attendre à la suivante dont la fertilité compensera ce qu'on avait perdu dans la première.

Au reste, quand bien même cela serait, quand bien même le bénéfice annuel serait le résultat des seuls efforts du métayer, que le propriétaire n'y aurait eu aucune part, osera-t-on prétendre qu'il en est autrement dans le fermage, où le possesseur du sol reste cette fois bien plus étranger à l'exploitation, où cette fois il se désintéresse complètement de son domaine ? Et pourtant nos adversaires sont loin de prétendre que le fermage soit un ennemi de la culture intensive. Bien mieux, c'est précisément à lui qu'ils nous adressent.

Enfin il faut compter que, s'il y a tendance fâcheuse du colon à négliger le matériel et la main-d'œuvre, cette tendance qui serait préjudiciable aux intérêts du maître sera combattue par lui avec les moyens de sanction dont nous lui avons vu disposer. Et si c'était, comme le prétendent les économistes que nous venons de citer, une conséquence absolument forcée de notre contrat, on eut depuis longtemps vu les propriétaires parer de leurs deniers à une éventualité si fâcheuse pour eux et rétablir cet équilibre qu'on prétendait rompu.

Il se prête mal à la spécialisation des cultures, lui reproche-t-on encore. Cette fois notre réponse sera courte et ce ne sera pas par des arguments que

nous combattrons l'objection, mais par des faits. Si le colon se préoccupait surtout de ses besoins journaliers, s'il demandait avant tout à la métairie de lui fournir tout ce qui est nécessaire à son alimentation et à son entretien, des vivres et des habits, du pain et de la laine, du vin, de l'huile et du fil, verrions-nous le colonage appliqué dans les pays de vignobles, pays de spécialisation par excellence. Entendrions-nous un viticulteur d'une expérience consommée (1) proclamer que « l'existence du Beaujolais en tant que vignoble, producteur de vins de choix était attachée à la conservation de ce régime ». Le verrions-nous encore en faveur dans les régions du Nivernais et du Charollais, par exemple, où l'élevage est la préoccupation dominante.

Une dernière critique, s'appuyant sur un raisonnement assez semblable au premier que nous avons exposé est encore présentée d'une façon subtile. *Le métayage est un obstacle insurmontable aux améliorations foncières*. Par cela même que le propriétaire ne reçoit que la moitié du produit de ses améliorations, et le cultivateur la moitié du produit de ses cultures, l'un et l'autre doivent être peu empressés à s'y livrer ; ils ne font que celles qui sont indispensables, et rejettent ou ajournent celles qui peuvent paraître moins nécessaires. « Il peut bien être un état de conservation, mais n'est jamais par lui-même un état de progression (2) ». S'il en était réellement

(1) Emile DUPONT : *Remarques pratiques sur la culture de la vigne en Beaujolais*.

(2) *Le Métayage*, Comte DE GASPARIN p. 57.

ainsi, il faut l'avouer, la cause adverse nous aurait porté un coup sérieux, et l'étude que nous avons poursuivie jusqu'ici deviendrait inutile. Puisqu'il empêche toute progression, il ne saurait être le régime de l'avenir; et à quoi bon étudier un système suranné, mieux vaut l'abandonner.

Mais, comme nous venons de le dire, le raisonnement nous paraît pécher de la même façon que le premier réfuté par nous. Ici encore il nous semble qu'on accorde beaucoup trop d'importance à l'un des facteurs pour se montrer injuste envers l'autre. Seulement, cette fois, on discute en sens inverse de la première. Alors que tout-à-l'heure on proclamait la récolte comme provenant des seuls efforts du colon, on soutient en ce moment que les améliorations foncières ne sont le fait que du propriétaire. Mais les deux propositions sont aussi fausses l'une que l'autre. Pour la première, nous avons essayé de le démontrer, nous n'y reviendrons pas. Et quant à la seconde, il suffit d'examiner d'un peu près la façon dont se passent les choses, pour se convaincre qu'elle n'est pas plus admissible. Prenons, si l'on veut, un exemple qui rendra notre démonstration plus facile. Il s'agit de transformer un pré ordinaire en pré baignant, d'y creuser des canaux d'irrigation. C'est bien là une amélioration foncière, et du meilleur mode, je suppose. Eh bien ! il est possible qu'en cas de fermage le propriétaire ait à supporter tous les frais. Il devra payer les terrassiers, faire exécuter de la maçonnerie, acheter des vannes, etc... Il en sera d'ailleurs récompensé par une élévation du

prix du fermage ou par le paiement d'un intérêt auquel se soumettra le fermier. S'il s'agit d'un colono-
nage partiaire, toute autre sera la façon. Le pro-
priétaire fera bien les frais de la maçonnerie, il se
procurera des vannes. Mais il n'aura plus à payer
d'ouvriers. C'est le colon, ce sont ses fils, ses aides,
qui feront les terrassements, creuseront les canaux,
établiront l'écoulement. A leurs moments perdus,
qui seront des moments gagnés, chacun donnera,
qui un coup de pioche, qui un coup de pelle, enlèvera
une brouettée de terre, posera un mètre de cailloux.
Le travail se fera plus lentement sans doute, mais
quelle économie de salaire pour le maître ! Et ainsi
chacun aura sa part dans l'amélioration commune,
chacun y trouvera dans la suite son bénéfice. Quoi
de plus juste ? Quoi de plus équitable ? Et que
veut-on donc reprocher à un système qui aboutit à
de tels résultats ?

*Sa valeur en présence de la crise agricole
actuelle.* — Quelles sont, disions-nous au début de
ce travail, les causes de cette crise agricole dont on
parle de tous côtés, quels en sont les effets que tous
déplorent, ce sont là des questions qui se rattachent
assez indirectement à notre sujet et c'est acciden-
tellement que nous aurons à en parler. Le moment
est venu pourtant de dire quelques mots de ces
causes, parce qu'à notre estime, certaines d'entre
elles pourraient être combattues, sinon détruites
avec l'aide du métayage. Les circonstances qui ont
donné naissance à l'état de choses dont nous souf-
frons sont au nombre de trois : circonstances tech-

niques, circonstances politiques, circonstances économiques et sociales. Des premières qui sont : la surproduction, les maladies, les mauvaises récoltes, la fraude des denrées, nous ne nous occuperons pas, parce qu'il est de toute évidence que le colomage partiaire n'a rien à faire, par exemple, avec les intempéries des saisons, avec la fièvre aphteuse ou la maladie de la vigne.

Des circonstances politiques, nous l'avons déjà dit, nous ne voulons pas nous en occuper ici. Nous avons déjà volontairement délaissé la politique, chaque fois que nous l'avons trouvée sur notre chemin ; nous le ferons une fois de plus encore.

Mais parmi les causes économiques et sociales, il en est quelques-unes qui reculeraient, croyons-nous, devant l'extension de notre système. Ceci tient au rôle que nous venons déjà d'étudier et c'est pourquoi nous nous montrerons bref dans cet exposé.

A écouter un économiste dont un livre récemment paru, a fait quelque bruit (1), l'une des plus importantes de ces dernières causes serait *la dépopulation des campagnes et l'élévation des salaires* qui en est la conséquence forcée. La population rurale qui était en France en 1866, de 26.471.716 descend successivement d'abord, en 1876, à 24.924.392, soit un écart de près de deux millions, puis la marche se ralentit mais se régularise et se poursuit sans interruption, sans arrêt. En 1881, elle est de 24.575.506, en 1886, de 24.452.395. D'une façon qui

(1) *La Crise Agricole en France et à l'Etranger*, par le Comte J. IMBART DE LA TOUR, p. 216.

frappera davantage et montrera mieux l'effrayant recul accompli, nous pouvons dire que, de 1872 à 1891, le nombre des habitants de la campagne qui l'abandonnèrent fut de 4.366.000 individus. Les paysans vont à la ville dans le désir d'avoir une meilleure situation, subjugués par les apparences extérieures. Ils sont attirés par un gain qui leur paraît plus élevé, qui est nominativement plus considérable, mais doit répondre à des besoins plus nombreux, satisfaire à des dépenses plus considérables et plus abondantes.

Et *en même temps*, par un phénomène qui n'était que la conséquence du premier, *les salaires subissaient une gradation ascendante*. La main-d'œuvre devenant plus rare se montrait plus exigeante et il fallait bien, sous peine de laisser la terre en jachère, en passer par sa volonté. Dans l'Aisne, par exemple, pays très éprouvé par la crise agricole, le gage d'un maître-valet est monté, de 400 francs qu'il était entre 1840 et 1860, à 600 francs de 1860 à 1875, à 700 francs de 1875 à 1884. Dans le Cher, les bergers, qui étaient payés de 30 à 50 francs en 1825, le sont de 120 à 130 francs en 1878 ; les laboureurs de 130 à 150 francs en 1825, de 450 à 500 francs en 1878. Enfin la journée moyenne d'un homme qui était en 1862 de 1 fr. 85 est en 1872 de 2 francs, en 1882 de 2 fr. 22 et actuellement de 3 francs.

Il nous semble pourtant que le colonage partiaire eut mis une digue à tout cela. *A la dépopulation*, parce que, ce qui l'amena, ce fut le désir d'un gain plus élevé, d'une installation plus confortable, la soif

des plaisirs. Or le colonage procure, à celui qui l'emploie, un gain plus élevé, puisqu'au lieu d'un salaire, si haut soit-il, il lui donne la moitié même de cette récolte que son labeur a fait fructifier, il l'en fait co-propriétaire, situation plus aisée probablement que celle de simple ouvrier.

Il lui procure également une installation plus confortable. Le propriétaire, appelé à se rendre tous les jours chez son métayer, l'ayant là, près de lui, souvent à quelques pas à peine de sa propre demeure, tiendra, ne fut-ce que pour lui, que poussé par un sentiment d'amour-propre, à ce qu'il ait une habitation, sinon luxueuse, du moins propre, gaie, donnant bien l'idée d'un domaine tenu dans ses moindres détails. Et remarquez que nous n'invoquons même pas le sentiment d'intérêt qui l'incitera, s'il est content de celui qu'il emploie, à se l'attacher en lui donnant ses aises, en cherchant à lui être agréable par ces mille petits détails matériels, en suscitant de toute façon sa reconnaissance.

Et sa soif des plaisirs, pourquoi le maître n'en tiendrait-il pas compte aussi, en mettant à sa portée, des divertissements honnêtes, des jeux qui respectent la morale ? Que l'on en s'y trompe pas. Si l'ouvrier des campagnes recherche le cabaret, s'il court les fêtes des environs, c'est parce qu'on ne sait pas le retenir à la ferme sur laquelle il travaille, c'est parce que, le dimanche, quand il n'a pas ses deux bras occupés, son activité souffre, il s'ennuie. Qu'on lui donne la moindre occupation, de suite il s'y mettra, et ne croyez pas qu'il ira chercher ailleurs des dis-

tractions mauvaises. Ceci n'est pas un rêve, ce n'est pas une utopie. Nous avons vu nous-même, dans telle ferme, dans telle métairie que nous pourrions citer, les ouvriers s'amuser le dimanche à des jeux prêtés par le propriétaire. Et nous l'avons parfois surpris lui-même à faire une partie de quilles, à « tirer une poule » avec eux. Dira-t-on que cela ne vaut pas les cartes et le cabaret, et qu'une telle bonhomie, qu'une telle condescendance, on appellera cela comme on voudra, ne crée pas de liens solides entre celui qui la déploie et ceux qui en sont l'objet?

Si nous revenons, après cette digression trop longue, à *la question des salaires*, il n'est pas plus difficile de prouver que le métayage la tranche avec aisance. Entouré de sa famille, aidé par ses enfants qui se presseront d'autant plus nombreux autour de lui que, nous l'avons vu déjà, ce sera son avantage propre, le colon se rira de cette difficulté. Ses fils et lui suffisent à la conduite des attelages, aux labours nécessaires, aux soins des bestiaux, sa femme et ses filles s'occupent de l'intérieur, de tout ce qui concerne la laiterie, l'élevage des veaux et des porcs, la façon du beurre et des fromages, la préparation de la nourriture, les soins à donner au linge et aux vêtements. Les salaires pourront croître tant qu'ils le voudront. Cela ne l'atteindra en rien, et s'il doit s'en désoler, c'est pour son voisin le fermier qui, moins heureux que lui, sera forcé d'y avoir recours.

Une autre cause encore de la crise actuelle, c'est *la diminution de la natalité*. Nous ne nous y arrê-

terons pas, ayant précédemment traité ce sujet et démontré, lorsque nous avons parlé du colonage et de la société, qu'il était un des remèdes les plus sûrs à ce fléau.

L'instruction professionnelle, la connaissance raisonnée et approfondie des problèmes agricoles, *le crédit*, la possession des capitaux, voilà encore deux choses qui manquent trop souvent aux classes rurales. Il paraît étonnant, certes, qu'à cette époque de divulgation à outrance, où tous les jours paraissent de nouveaux journaux, de nouveaux Bulletins à l'usage des cultivateurs, l'instruction professionnelle leur fasse défaut. Il en est malheureusement ainsi cependant, parce que journaux et bulletins, rédigés dans une langue trop savante, se servent de termes la plupart du temps peu ou pas compris, parce que, si multipliés qu'on les trouve, les cours s'adressent non pas à la masse, mais à l'élite, non pas à celui qui passe sa vie dans les champs, mais à quelques intelligences qui se préparent, par l'étude, à la connaissance des problèmes de la campagne, à quelques laborieux auxquels la politique ou les professions libérales ont créé des loisirs. Le moyen de mettre cette instruction complète, délicate, compliquée, à la portée de tous ceux qui en ont besoin, de tous ceux qui pourraient en profiter, le colonage nous l'offre. Ceux-là dont nous avons parlé tout-à-l'heure, qu'ils mettent à profit la science acquise par eux, qu'ils passent de la théorie à la pratique, qu'aidés, en ce qui concerne le côté matériel, par un métayer intelligent et actif, ils appliquent leurs

connaissances en chimie, en botanique, en zoologie, sur un domaine dirigé par eux : voilà l'exemple donné, voilà la seule vulgarisation qui soit à la portée de tous, la seule vraiment utile.

« Les fermiers des environs, » dit un écrivain dont il suffira de citer le nom, M. de Falloux, en rendant compte d'améliorations qu'il avait ainsi entreprises, « avaient pris rapidement l'habitude de venir « visiter les travaux du domaine, d'en constater les « résultats, d'abord avec simple curiosité ou mé-
« fiance, bientôt avec un intérêt sérieux et l'inten-
« tion de s'approprier ce qu'ils jugeaient à leur « portée » (1).

Ce n'est pas tout. Plus instruit, mais aussi plus fortuné, le propriétaire pourra remédier, par le métayage, au manque de crédit qui perd trop souvent le fermier. Tenant les comptes du colon, partageant avec lui la bonne et la mauvaise fortune, il saura de source certaine si une année peut être considérée comme profitable ou comme désastreuse, et dans ce dernier cas, son cœur, comme son intérêt aussi d'ailleurs, lui conseillera de soutenir de ses deniers celui qui, durant douze mois, a peiné pour et avec lui. Non content d'avoir adouci de ses conseils l'effet ruineux d'une saison malchanceuse, ce sont ses capitaux même que, comme dernière réserve, il engagera dans la bataille, et c'est renforcé d'un tel allié que le colon entamera, avec une nouvelle vigueur, et mûri par l'expérience, une lutte plus

(1) Correspondant du 15 décembre 1862. *Dix ans d'agriculture*, par le Comte DE FALLLOUX, de l'Académie française.

énergique, plus âpre dont il sortira cette fois victorieux.

Tous les auteurs enfin qu'a préoccupés le sort de l'agriculture Française ont accusé en dernier ressort de l'état de choses actuel le socialisme agraire. C'est un sujet trop délicat pour que nous puissions nous permettre de l'effleurer même ici. Nous devons, en ce moment, comme toujours, respecter toutes les convictions, mais ce n'est pas dans ce modeste travail que nous pouvons nous adjuger le droit de les combattre. L'économie politique n'étant pas non plus notre fort, nous ne faillirons pas à ce devoir. Qu'il nous suffise de dire que, séduits par des théories d'égalité fort attrayantes au premier aspect, certains esprits et non des moins éclairés, ont voulu transporter les doctrines du socialisme dans le domaine agricole.

Entraînés par l'ardeur de leur conviction, et peut-être mus par le désir du bonheur de ceux qu'ils voulaient convaincre et conduire, ils ont prêché, pour ainsi dire, la lutte aux classes rurales et voulu les armer contre les possesseurs qu'ils décoraient ici encore, terme méprisant à leurs yeux, du titre de capitalistes. Nous nous contenterons de leur dire que si, par l'intimidation ou la violence, ils voulaient arriver à forcer la classe dirigeante à s'occuper, ce qu'elle fait trop rarement, nous en convenons volontiers et le déplorons avec eux, du sort du travailleur, à l'obliger de regarder 'au-dessous d'elle avec bienveillance et avec charité (1), ils le pouvaient

(1) Le mot n'a rien qui puisse choquer. Caritas ne veut-il pas dire : amour du prochain, ce qui n'a rien d'humiliant ni pour celui qui aime, ni pour celui qui se laisse aimer.

bien plus sûrement encore en prônant le métayage. Nous avons vu quels rapports il établissait entre ces frères de fortune différente, et qu'on voulait faire ennemis, et nous avons, je crois, suffisamment recommandé quand il en fut question, ce rôle de protecteur et, qu'on nous laisse le dire, de providence humaine du riche envers le pauvre, du puissant envers le déshérité, le malheureux. L'obligeant, disions-nous il y a peu d'instant, à s'intéresser à ceux qui l'entourent, à leur prodiguer sa sollicitude en raison même de leurs souffrances, il a ainsi placé le pansement à côté de la plaie et montré le pauvre au riche, en lui dictant les droits de l'infortune.

SECTION SECONDE

*Des Améliorations qu'on pourrait apporter
au colonage partiaire*

Nous nous sommes défendu déjà d'avoir envisagé le colonage partiaire comme une panacée universelle. Nous avons exposé ce qu'il était, décrit quelques-uns de ses avantages, mais, loin de prétendre que tout est pour le mieux dans le meilleur des mondes, nous avouons que des améliorations pourraient être apportées avec profit à l'ordre de choses étudié par nous. C'est surtout d'ailleurs la façon dont il est appliqué que nous voudrions perfectionner, bien plutôt que le contrat proprement dit.

Et si nous nous sommes illusionné, si l'ardeur de notre conviction nous a entraîné jusqu'à parler avec trop de faveur d'un système méprisé et honni de beaucoup, on voudra bien pardonner, nous l'espérons, notre excès d'audace, « l'emballement » causé par l'étude d'un sujet favori. Si même nous avons pu faire accepter quelques-unes de nos idées, nous nous estimerions trop favorisés, et nous bénirions de bon cœur cette disposition naturelle de notre esprit, qui nous entraîne vers les questions agricoles, vers tout ce qui touche cette terre, dont nous sentons si vivement un charme qu'il nous demeure, hélas ! impossible de rendre.

Un des obstacles qui s'opposent au développement du métayage, c'est le manque d'instruction professionnelle. Nous en avons dit un mot déjà ; nous tenons à y revenir parce que c'est à notre estime un des griefs les plus sérieux que l'on puisse formuler contre nous. Trop de propriétaires tiennent pour réalisés leurs secrets désirs. Du moment où ils s'adonnent à la culture, pensent-ils, ils sont forcés de réussir. Ils sont parvenus dans le commerce, dans l'industrie, dans les professions libérales, à une situation enviée ; le jour où il leur prend fantaisie de venir vivre sur leur domaine, c'est bien le moins que, lui consacrant des facultés qui les ont ailleurs placés au premier rang, ils recueillent de ce sol qu'on leur a dit n'être pas ingrat, le fruit de leurs nouveaux efforts.

Il n'en est pas toujours ainsi malheureusement. Croirait-on par hasard que la science professionnelle

soit intuitive et que, par la raison qu'on aime les champs et qu'on y habite, on puisse sans préparation en pénétrer les secrets ? Ce serait une présomption téméraire. Rien ne se fait, rien ne se possède en ce monde sans efforts de volonté, sans sacrifices de temps et de travail, en agriculture pas plus qu'en toute carrière qui repose sur l'intelligence. Dans son ensemble, l'enseignement professionnel agricole embrasse une multitude de sciences spéciales. Ce ne sont au point de vue général, que des accessoires ; mais l'on ne peut s'en passer sans se voir enrayé à chaque pas, faute de lumière, faute de souffle ; sans compromettre un succès longuement espéré, chèrement acheté, faute d'en avoir su assez (1). Et ce sont ces déboires et ce sont ces échecs, que, pour n'en pas discerner nettement la cause, on impute au colono-
nage. Le moyen de détruire ce préjugé, le moyen d'y remédier aussi, c'est la création d'écoles spéciales, non plus à l'usage cette fois, comme nous le disions il y a peu d'instant, seulement des trop rares volontés qui se destinent dès leur jeunesse au labeur des champs, aux quelques intelligences qui s'y adonnent, par vocation, par goût d'enfance, mais à tous, grands et petits, ouvriers et patrons qui se trouvent à un moment quelconque dans l'obligation ou le désir de vivre sur et de la terre.

Que cet enseignement soit divisé par classes et par catégories, sans doute, il le faut ; l'instruction du maître doit être plus profonde, plus scientifique

(1) *Traité du Métyage*, Comte DE TOURDONNET p. 220.

que celle de son aide ; mais il le faut tel, que de ces écoles puissent sortir un propriétaire apte à diriger une exploitation de 300 hectares, et un colon suffisamment instruit pour mettre en sa pleine valeur un petit lot de 15 à 20 hectares. Dans le colonage, le maître est la tête, le métayer est le bras. Tous deux, membres d'un seul et même corps doivent combiner et coordonner leurs mouvements dans un but unique, et, si le cerveau commande un effort trop grand, il faut que le membre puisse et sache faire comprendre que le résultat ne saurait être acquis, sans perte pour l'organisme, sans rupture de l'harmonie commune. Ceci comporte une condition dont nous n'avons pas encore parlé d'une façon expresse mais sur laquelle nous ne nous appesantirons pas, parce qu'elle est sous-entendue tout au long de ce modeste travail : la présence du propriétaire.

Nous avons à peine dit deux mots de ce fléau que l'on nomme l'absentéisme, nous l'avons déploré en indiquant que le colonage partiaire nous y semblait un remède. C'est ce que nous voudrions bien faire comprendre, ce sur quoi nous insistons. Oui, l'agriculture doit devenir une carrière, une des carrières les plus honorées et les plus enviées de la civilisation qui se prépare, quelle qu'elle soit. Et le jour où cela sera, le jour où le jeune homme échappé aux bancs de l'école se dira qu'au lieu d'étioler son activité dans les bureaux des administrations, il est préférable pour lui, moralement et physiquement, d'aller vivre dans les champs ; que là il trouvera, avec le libre développement de ses facultés, les satisfactions

de l'amour-propre, la santé, le bien-être, la fortune quelquefois, ce jour là on pourra dire que l'avenir est conquis, et qu'il restera à la France de longs jours de repos et de patriotisme.

Et nous voici conduits à la dernière institution dont nous voudrions prôner la création, s'il nous l'était permis : le patronage. Comment resserrer le lien social prêt à se briser dans les campagnes ? Comment retenir, par le double attrait de l'intérêt et du sentiment, les hommes valides, portés à désertier leur foyer natal ? Comment les rattacher au travail de la terre ? A ces questions, nous ne connaissons qu'une réponse, en ce qui tient aux sphères du métayage : par la reconstitution du patronage, par son organisation sur les bases les plus larges, en lui laissant pour assiette fondamentale la liberté (1). On a voulu repousser ce mot de patronage parce qu'il évoquait, disait-on, le souvenir des tyrannies Romaines. Mais il faut se rappeler une chose : c'est que, si le client venait se ranger sous la bannière du patron, ce dernier lui devait en revanche aide et protection. Il l'assistait dans ses procès ; parfois même il le nourrissait de ses deniers. Et nous croyons en évoquant ce beau mot de liberté avoir victorieusement répondu à toutes les critiques. Pour nous, le patronage rural, ce sera cet état d'union, de concorde absolue entre le propriétaire et le métayer.

Le contrat qui les lie a été débattu d'un commun accord entre deux volontés essentiellement libres.

(1) M. DE TOURDONNET, p. 192.

Le voilà conclu. La situation change. Le colon, en tout ce qui ne lèse ni ses intérêts ni la loi du contrat, devient le subordonné ; mais quel subordonné ? D'abord c'est lui en réalité qui dirigera l'exploitation, et, sous sa responsabilité, sera aux yeux de tous, le chef direct et permanent. Et, surtout, le maître se trouvera engagé vis-à-vis de lui par des liens moraux autrement plus puissants pour les cœurs généreux que la contrainte légale. Il lui devra, sous peine de se manquer à ce qu'il se doit à lui-même, personnellement engagé devant sa propre conscience, tous les soins, toute la sollicitude, plus que cela, tous les égards dont il sera capable. Il se souviendra qu'il a « charge d'âme » dans toute la force de ce terme énergique, qu'il est tenu vis-à-vis de lui, non plus seulement comme le riche, comme l'heureux de ce monde vis-à-vis de son semblable dans la misère, mais comme un véritable débiteur qu'il est à l'égard de celui qui lui consacre sa peine de tous les jours, ses pensées de tous les instants, sa propre vie et celle de sa famille entière. C'est alors qu'interviendra, et sur ce sujet nous ne saurions nous contraindre, la notion chrétienne de la charité ; qu'il le considérera, cet ouvrier dévoué à sa cause, comme un frère né du même sang que lui, et qu'en définitive, dans cette association dont ils sont les deux termes, si l'un a engagé ses bras, lui, le maître, a du poser dans la balance et sa bourse et, par dessus tout, son cœur.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	13
CHAPITRE PREMIER. — ORIGINES ET HISTORIQUE	
DU COLONAGE PARTIAIRE	23
Définitions du Métayage. Ses Origines. Son ancienneté comparée à celle du fermage.	23
Le Métayage à Rome	27
Le Métayage dans la Gaule	35
Le Métayage au Moyen-âge	36
Le Métayage emphytéotique	43
Le Métayage après la Révolution et de nos jours. Projets de lois devant les Chambres	45
Texte de la loi du 18 juillet 1859	53
CHAPITRE SECOND. — NATURE DU CONTRAT DE	
COLONAGE. — FORMATION DE CE CONTRAT	57
SECTION PREMIÈRE. — Nature du Contrat de colonage	57
Le contrat de Métayage est-il un contrat de société ? Est-ce un contrat de louage ? C'est un contrat spécial	59
SECTION SECONDE. — Formation du Contrat	76
<i>Paragraphe premier.</i> — Du consentement des parties	76

	Pages
<i>Paragraphe second. — De la Capacité . . .</i>	79
Capacité du bailleur.	80
Capacité du preneur	81
<i>Paragraphe troisième. — De l'objet du contrat</i>	82
<i>Paragraphe quatrième. — De la Durée . .</i>	88
Baux ordinaires	88
Baux de longue durée	89
Tacite reconduction	90
<i>Paragraphe cinquième. — De la Preuve. .</i>	93
Baux écrits.	93
Baux verbaux	94
<i>Paragraphe sixième. — De l'Enregistrement</i>	98
Baux écrits.	98
Baux verbaux	101
Cession de bail à métairie.	103
 CHAPITRE TROISIÈME. — EFFETS DU CONTRAT. —	
OBLIGATIONS DU BAILLEUR.	105
De l'interprétation des conventions	106
De l'usage des lieux.	107
SECTION PREMIÈRE. — Obligations du Bailleur —	
Obligation de faire jouir	109
Le bailleur doit délivrer la chose louée au terme convenu, faire aux bâtiments les réparations nécessaires, faire jouir paisiblement le preneur	110
SECTION SECONDE. — Du paiement de l'impôt foncier	119

	Pages
SECTION TROISIÈME. — Le bailleur est-il tenu d'une partie des frais de production ? . .	120
SECTION QUATRIÈME. — Le propriétaire est-il responsable des délits ou quasi-délits du colon ?	124
CHAPITRE QUATRIÈME. — EFFETS DU CONTRAT. — OBLIGATIONS DU PRENEUR.	126
SECTION PREMIÈRE. — Obligations pendant la durée du bail	127
<i>Paragraphe premier.</i> — Le colon s'engage à cultiver la terre.	127
<i>Paragraphe second.</i> — Il est tenu de déli- vrer au propriétaire sa part de récoltes et de faire les charrois réservés par le maître.	134
<i>Paragraphe troisième.</i> — Il doit payer l'impôt des portes et fenêtres et faire les presta- tions exigées pour l'entretien des chemins vicinaux	136
SECTION SECONDE. — Obligations à l'expiration du bail	136
SECTION TROISIÈME. — Sanction des obligations précédentes. Responsabilité du métayer .	138
SECTION QUATRIÈME. — Risques en matière d'in- cendie.	144
CHAPITRE CINQUIÈME. — DROITS DU PROPRIÉ- TAIRE	150

	Pages
SECTION PREMIÈRE. — Du droit de Direction. . .	151
SECTION SECONDE. — Droit de chasse et de pêche	153
SECTION TROISIÈME. — De la prestation ou impôt colonique	154
SECTION QUATRIÈME. — Du privilège du bail- leur	158
<i>Paragraphe premier.</i> — A qui profite ce privilège	159
<i>Paragraphe second.</i> — Objets à lui sou- mis	159
<i>Paragraphe troisième.</i> — Créances garan- ties	161
<i>Paragraphe quatrième.</i> — Rang du privi- lège et concours avec les autres privi- lèges	162
<i>Paragraphe cinquième.</i> — Moyens d'assurer l'exercice du privilège	167
CHAPITRE SIXIÈME. — DISSOLUTION DU CONTRAT .	171
SECTION PREMIÈRE. — Perte totale ou partielle de la chose louée	171
SECTION SECONDE. — Mort du colon	175
SECTION TROISIÈME. — Inexécution des condi- tions	180
SECTION QUATRIÈME. — Résolution du droit du bailleur	182

	Pages
SECTION CINQUIÈME. — Arrivée du terme. —	
Congé.	187
SECTION SIXIÈME. — Consolidation.	190
SECTION SEPTIÈME. — Mutuel Consentement. . .	190
CHAPITRE SEPTIÈME. — RÈGLEMENTS DE COMPTES	
ET CONTESTATIONS	192
SECTION PREMIÈRE. — Règlements de Comptes	
et Contestations	192
Règlement annuel	193
Liquidation finale	194
Contestations.	196
SECTION SECONDE. — Juridictions compétentes	
et Moyens de preuve.	197
Président du Tribunal ordonnant un référé	197
Tribunal civil. Juge de Paix.	198
Quel est le juge de paix compétent ? . . .	203
Moyens de preuve	203
SECTION TROISIÈME. — De la Prescription. . .	205
CHAPITRE HUITIÈME. — DU COLONAGE PARTIAIRE	
AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL. — AMÉ-	
LIORATIONS A Y APPORTER.	207
Comparaison entre le métayage, le fermage	
et la régie directe	207
SECTION PREMIÈRE. — Influence sociale et éco-	
nomique du Métayage	214
<i>Paragraphe premier.</i> — Influence sociale .	214

	Pages
Influence sur la situation du propriétaire .	215
Influence sur la situation du cultivateur. .	219
Le colonage et la Société.	223
<i>Paragraphe second.</i> — Influence écono- mique	229
Rôle du Colonage partiaire sur la produc- tion	229
Sa valeur en présence de la crise agricole actuelle.	234
SECTION SECONDE. — Des Améliorations qu'on pourrait apporter au colonage partiaire .	242
Instruction professionnelle. Présence du propriétaire. Le Patronage agricole . .	243

VU :

Le Professeur, Président de la Thèse,
L. GUILLOUARD.

VU :

Le Doyen de la Faculté,
EDMOND VILLEY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Recteur de l'Université de Caen,
E. ZEVORT.

APPENDICE

DOCUMENTS ANNEXÉS N° 1

LISTE DES 22 DÉPARTEMENTS OU LE MÉTAYAGE PRÉDOMINE

DÉPARTEMENTS	NOMBRE TOTAL des EXPLOITATIONS	NOMBRE des RÉGIES DIRECTES	NOMBRE des MÉTAIRES	NOMBRE des FERMES	PROPORTION DES MÉTAIRIES COMPARÉES AUX FERMES
Gers	49.828	44.661	4.793	374	13 contre 1
Landes	37.304	6.240	27.484	3.580	7 — 6
Tarn	52.771	41.690	9.393	1.688	5 — 5
Charente	58.549	45.270	10.776	2.503	4 — 3
Dordogne	80.879	48.635	24.893	7.351	3 — 4
Lot-et-Garonne	51.241	43.214	6.175	1.852	3 — 3
Lot	40.700	33.200	10.000	3.500	2 — 8
Gironde	93.788	27.700	11.568	4.520	2 — 6
Basses-Pyrénées	47.862	36.929	7.675	3.198	2 — 4
Ariège	27.107	21.511	3.801	1.765	2 — 2
Corrèze	45.619	36.166	6.402	3.051	2 — 1
Alpes-Maritimes	33.256	27.725	3.691	1.840	2 — 0
Allier	38.009	20.221	11.632	5.156	2 — 0
Tarn-et-Garonne	55.023	47.287	5.141	2.595	1 — 9

DÉPARTEMENTS	NOMBRE TOTAL des EXPLOITATIONS	NOMBRE des RÉGIES DIRECTES	NOMBRE des MÉTAIRES	NOMBRE des FERMES	PROPORTION DES MÉTAIRES COMPARÉES AUX FERMES
Charente-Infér ^{re} .	73.987	67.185	3.784	3.018	1 contre 9
Haute-Vienne . .	41.293	28.408	8.337	4.518	1 — 8
Haute-Garonne .	72.956	63.257	6.042	3.657	1 — 7
Creuse	46.586	43.077	2.069	1.440	1 — 5
Drôme	45.369	37.476	4.540	3.353	1 — 3
Hautes-Alpes . .	20.050	16.220	2.080	1 700	1 — 2
Indre	27.247	20.871	4.440	2.936	1 — 2
Aude	45.678	39.419	3.246	2.012	1 — 1

LISTE DES 58 DÉPARTEMENTS OU IL EST CHOSE FRÉQUENTE

Vienne	38.000	29.170	4.410	4.420	99 contre 100
Puy-de-Dôme . .	72.650	63.840	4.800	4.910	97 — 100
Var	57.051	44.561	6.127	6.363	94 — 100
Hérault	39.500	36.000	1.700	1.800	96 — 100
Rhône	46.880	34.033	5.870	6.977	84 — 100
Pyrénées-Orient.	12.200	20.000	1.000	1.200	83 — 100
Loir-et-Cher . .	34.325	20.428	6.004	7.831	77 — 100
Bouch.-du-Rhône	37.632	20.685	7.127	9.820	72 — 100
Basses-Alpes . .	29.283	26.349	1.209	1.725	70 — 100
Haute-Loire . .	45.510	32.896	4.766	7.840	61 — 100
Cantal	42.363	36.208	2.292	3.853	59 — 100
Vaucluse	59.626	41.372	5 628	9.026	58 — 100
Loire-Inférieure	45.900	12.900	12.000	21.000	57 — 100
Mayenne	39.100	9.500	9.900	18.700	53 — 100
Corse	28.930	19.348	3.272	6.310	52 — 100

DÉPARTEMENTS	NOMBRE TOTAL des EXPLOITATIONS	NOMBRE des RÉGIES DIRECTES	NOMBRE des MÉTAIRIES	NOMBRE des FERMES	PROPORTION DES MÉTAIRIES COMPARÉES AUX FERMES
Cher	25.621	18.233	2 516	4.812	52 contre 100
Côte-d'Or.	32.508	21.716	3.598	7.254	50 — 100
Haute-Savoie.	49.616	44.724	3.121	6.430	49 — 100
Hautes-Pyrénées.	29.922	28.537	435	930	47 — 100
Indre-et-Loire	35.472	23.275	3.552	8.645	41 — 100
Ardèche	65.301	51.618	3.610	10.004	36 — 100
Gard	78.355	59.323	4.248	11.784	36 — 100
Deux-Sèvres	34.667	21.380	3.440	9.807	35 — 100
Vendée	42.284	18.660	5.997	17.627	34 — 100
Loire	40.384	21.284	2.300	6.800	31 — 100
Aveyron	84.902	76.666	1.906	5.780	33 — 100
Savoie	51.146	48.613	1.586	5.947	27 — 100
Jura	43.024	26.359	3.080	13.585	23 — 100
Haute-Savoie.	49.616	44.724	855	4.039	21 — 100
Aube	38.477	35.037	580	2.860	20 — 100
Lozère	23.787	21.800	325	1.662	19 — 100
Doubs	26.878	21.184	849	4.845	17 — 100
Ain	33.718	45.455	1.709	9.849	17 — 100
Isère	75.754	68.081	1.027	6.646	15 — 100
Nièvre	43.636	36.167	922	6.547	14 — 100
Finistère	46.380	24.569	2.741	19.070	14 — 100
Ardennes.	38.026	35.700	529	3.797	14 — 100
Maine-et-Loir	52.598	20.573	2.934	29.091	10 — 100
Loiret	42.745	26.938	1.487	14.321	10 — 100
Meurt-et-Mosell.	35.816	30.778	471	1.507	10 — 100
Nord	66.927	25.587	1.096	10.247	10 — 100
Yonne	57.935	51.794	545	5.996	9 — 100
Côtes-du-Nord	52.816	28.817	1.813	22.100	8 — 100

DÉPARTEMENTS	NOMBRE TOTAL des EXPLOITATIONS	NOMBRE des RÉGILS DIRECTES	NOMBRE des MÉTAINES	NOMBRE des FERMES	PROPORTION DES MÉTAINES COMPARÉES AUX FERMES
Sarthe	47.375	21.796	1.632	23.947	7 contre 100
Ille-et-Vilaine . .	61.563	25.253	1.750	24.500	7 — 100
Vosges	48.142	38.384	576	9.182	6 — 100
Saône-et-Loire . .	55.188	43.500	638	11.000	6 — 100
Haute-Marne. . .	37.928	31.800	301	5.537	5 — 100
Morbihan	43.879	12.533	1.229	50.117	4 — 100
Seine-et-Oise. . .	33.344	21.398	434	11.512	4 — 100
Seine-et-Marne. .	35.226	26.799	355	8.162	4 — 100
Seine-Inférieure .	38.179	9.399	839	22.211	3 — 100
Aisne.	83.718	24.537	302	8.879	3 — 100
Pas-de-Calais. . .	64.193	23.048	763	10.731	2 — 100
Meuse	56.863	52.315	86	4.458	2 — 100
Ht-Rhin (Belfort)	5.064	5.132	5	247	2 — 100
Seine	4.424	2.508	20	1.896	1 — 100
Somme.	31.402	22.244	122	12.036	1 — 100

LISTE DES 7 DÉPARTEMENTS OU IL EST EXCEPTIONNEL

Marne	47.932	45.337	18	2.577	7 contre 1 000
Eure-et-Loir . . .	45.992	29.546	155	25.291	6 — 1.000
Orne	52.982	34.549	55	18.378	3 — 1.000
Eure	53.555	26.223	96	27.236	3 — 1.000
Oise	34.517	24.410	77	40.020	2 — 1.000
Calvados	30.051	23.329	11	15.711	»
Manche	73.636	39 390	3	31.258	»

DOCUMENTS ANNEXÉS N° 2

NOTIONS SOMMAIRES SUR L'EXISTENCE DU COLONAGE DANS DIVERS PAYS

Il nous a paru intéressant de parler en quelques mots très brefs de l'existence du colonage dans les divers pays où elle est nettement prouvée. Mais pour ne pas nuire à la suite de notre exposé historique nous avons cru pouvoir reléguer dans l'Appendice cette partie accessoire de notre étude. Sans donc, ainsi que nous l'avons déjà dit (page 27), remonter aux peuples primitifs, nous nous bornerons à signaler les nations qui le cultivent à l'heure actuelle.

Dans le centre de l'Europe il est en général peu pratiqué. La Belgique, la Hollande, l'Allemagne en offrent peu d'exemples. Il en est de même en Espagne où la culture directe domine et au Portugal sauf sur les bords du Douro et du Minho où le propriétaire et le colon partagent par moitié les céréales et le croît des troupeaux dans le cas où les bestiaux ont été fournis par le bailleur (1).

En Suisse et en Roumanie il est assez répandu.

En Italie il est fréquemment employé, mais plutôt dans les contrées peu fertiles que dans les centres d'élevage et avec cette particularité que le partage ne porte pas sur la

(1) Enquête agricole française de 1867, série IV, t. II, 299.

totalité des produits ; le colon paye une somme d'argent moyennant quoi il jouit seul des pâtures et fait du croît son profit exclusif.

Dans tout l'empire Austro-Hongrois on le trouve florissant, mais avec des différences suivant les contrées, différences qui portent surtout sur le taux du partage. Il y est considéré comme un contrat de société et ordinairement le propriétaire fournit, outre l'habitation et le terrain, les semences et les bestiaux.

En Grèce, les neufs dixièmes du sol sont, après la guerre de l'indépendance, devenus propriétés de l'Etat et donnés à cultiver à moitié fruits.

En Russie enfin, le colonage partiaire est très répandu (1). Il y existe depuis une époque très reculée et paraît être un reste de l'agriculture primitive du pays. La règle de partage des produits est la moitié. Il est d'ailleurs réglementé dans ses grandes lignes par un règlement du ministre de l'Intérieur du 1^{er} décembre 1827 qui en fixe ainsi les bases : le colon devra la moitié de tous les produits sans que le propriétaire puisse exiger en sus ni prestation ni service ; le colon fournit les animaux et les instruments aratoires ; le propriétaire ne peut expulser le colon et celui-ci ne peut abandonner le domaine tenu à colonage, sans prévenir un an à l'avance.

(1) « Le système le plus répandu dans notre pays, surtout depuis ces derniers temps, c'est le métayage sous toutes ses formes. » De Jchernaieff, enquête agricole française de 1867, série III, 692.

DOCUMENTS ANNEXÉS N° 3

— — —

MODÈLES DE BAUX A COLONAGE

BAIL A COLONAGE CHAROLAIS (1)

Par devant M..... et son collègue, notaire
à..... soussignés.

A comparu :

M..... propriétaire, demeurant à.....,

Lequel a, par ces présentes, donné à titre de bail à moitié fruits, croits et décroits, pour une année qui commencera à courir au onze novembre prochain, pour finir au onze novembre mil huit cent-quatre-vingt-huit, mais à la charge par celle des parties qui voudra faire cesser le bail à ladite

(1) Nous donnons la copie de deux baux à colonage faits en 1887 dans l'arrondissement de Charolles. Ce sont ceux qui nous ont paru le mieux rédigés, parmi ceux qu'il nous a été donné d'examiner. Il ne faut point voir en eux un modèle idéal, mais un type réel. Nous les avons reproduits tels que les parties les ont stipulés, avec les inexactitudes de fond et de forme qu'ils contenaient, afin de leur laisser leur véritable caractère.

Dans cet arrondissement les baux à colonage font presque toujours l'objet d'un acte notarié. On consultera avec fruit sur ce sujet : A. MÉPLAIN, *Dialogue sur le Méayage* (2^e édit., Moulins, 1887).

époque de signifier congé à l'autre, au moins trois mois d'avance. A défaut de congé signifié à ladite époque, le présent bail se continuera d'année en année par tacite reconduction. Par suite, chacun des contractants pourra, chaque année, y mettre fin en donnant congé à l'autre avant le 11 août.

Au sieur cultivateur au domaine.....
communes de à ce présent et ce acceptant.

Le domaine de situé commune de
avec ses aisances et dépendances d'une contenance d'en-
viron tel que ledit domaine se trouve exister
sans plus ample désignation, le preneur déclarant parfait-
ement connaître ledit domaine pour l'avoir visité, la
contenance de ce domaine n'étant nullement garantie.

CONDITIONS

Ce bail a lieu sous les conditions suivantes :

1° Le preneur jouira du domaine loué en bon père de famille. Il entretiendra les lieux en bon état de réparations locatives et les rendra de même à sa sortie, conformément du reste à la visite qui sera faite lors de son entrée en jouissance par experts contradictoirement nommés.

2° Il cultivera convenablement ledit domaine et il devra avoir avec lui au moins hommes de force. Tous fossés, haies et clôtures devront être entretenus en bon état. Le preneur élaguera les haies vives et chargera celles sèches, suivant l'usage du pays. Il plantera la quantité de plants que lui indiquera le bailleur, sur pareille longueur de fossés, aux endroits qui lui seront désignés.

3° Le bailleur se réserve, de la manière la plus absolue, la direction de la culture du domaine ; en conséquence, le

preneur devra se conformer strictement, à peine de tous dommages et intérêts, à tout ce qui lui sera prescrit pour les assolements à suivre, pour la quantité de terre à planter en topinambours, betteraves ou pommes de terre. Il est expliqué que le preneur devra faire au moins cinq hectares de culture sarclée, soit topinambours, betteraves ou pommes de terres, à son choix.

4° Le preneur sera spécialement chargé du soin des animaux.

Les travaux préparatoires tels que labours et hersages seront exécutés sur l'ordre du bailleur qui aura droit de fixer, chaque année, l'époque et la nature de chaque ensemencement et les terres qui y seront consacrées.

Le preneur ne pourra, en aucun cas, s'opposer à la volonté du bailleur en objectant les anciens usages de culture employés par les métayers précédents. Il devra s'appliquer à la culture et à la fumure du sol destiné à recevoir les ensemencements tels qu'ils seront prescrits par le bailleur.

5° Le bailleur aura le droit exclusif de vendre et d'acheter toute espèce d'animaux ; il pourra aussi faire vendre par un commissionnaire en bestiaux de Paris à la Villette les bêtes de boucherie, et le prix de la vente, déduction faite des frais, sera porté au compte du preneur pour moitié.

6° En conséquence de ce qui vient d'être dit, le preneur sera tenu de semer chaque année telle quantité et nature de prairies ou de pacages que le bailleur jugera convenable, et de les plâtrer tous les ans si ledit bailleur le juge utile.

Le plâtre et les graines seront payés à frais communs.

Les prairies, même artificielles, ne pourront jamais être défrichées sans un consentement formel et par écrit du bailleur à peine de tous dommages-intérêts.

7° En principe, les bêtes à cornes devront être soumises à la stabulation permanente ; cependant, il sera loisible au bailleur d'ordonner qu'on les fasse pacager dans les prés ou pacages qu'il désignera et pendant le temps qu'il jugera convenable. Le preneur sera tenu d'engraisser tous les animaux qui lui seront désignés par le bailleur et de payer la moitié des tourteaux, farines et sons jugés nécessaires par le bailleur, soit pour l'engraissement, soit pour l'entretien du cheptel. Le laitage de toute nature ne pourra être vendu par le preneur sans une autorisation écrite, et, dans ce cas, le produit en sera partagé avec le bailleur.

8° Il est défendu de la manière la plus absolue de faire pacager les bêtes ovines à la rosée et en temps de pluie. Aucun animal ne pourra pacager sur les prairies artificielles, l'année de leur semée et jusqu'à leur première coupe.

Toutes contraventions aux obligations ci-dessus rendra les preneurs passibles d'une amende de vingt centimes par tête de bêtes à cornes et de cinq centimes par tête de bêtes ovines.

9° Le preneur s'engage à exécuter convenablement en temps opportun tous les travaux de culture sans exception, à défaut par lui de le faire, et, en cas de retard dans les travaux, le bailleur aura le droit d'envoyer des ouvriers aux frais du preneur, sans qu'il puisse être besoin en aucun cas d'autre mise en demeure qu'un simple avertissement verbal vu l'urgence.

Les travaux ci-dessus comprennent notamment les sarclages du blé comme ceux des racines et plantes en ligne, les fauchaisons et la mise en grange des fourrages de toute espèce, l'ameublissement, la mise en gerbes de toutes les

récoltes, la cueillette des betteraves, et autres récoltes et fruits sans exception.

10° Les céréales seront battues à la machine à battre à vapeur. Le preneur fournit les hommes nécessaires pour transporter les gerbes à la machine, recevoir la paille et la mettre en grosses meules assez bien faites pour être à l'abri des intempéries des saisons. La paille devra toujours être liée au sortir de la machine à battre, pour être mise ensuite en meule. Le bailleur paiera la moitié de hommes pour battre le grain, et donnera en outre pour indemniser le preneur de la nourriture donnée aux ouvriers, un franc par journée d'homme et la moitié de la nourriture des trois mécaniciens attachés à la machine à battre, la nourriture estimée un franc par repas de chaque homme.

Les graines seront partagées en sortant de la machine et la part du bailleur sera transportée sur son grenier par les hommes employés à la machine. La machine à battre et le charbon pour le chauffage seront payés moitié par le bailleur et moitié par le preneur.

11° Le preneur sera tenu de faire, sans aucune indemnité qu'une somme de un franc par journée d'homme pour leur nourriture, tous les charrois et toutes les journées de labour que commandera le bailleur ; mais il ne pourra, sous aucun prétexte, faire aucun labour ou charroi pour autrui sans la permission écrite du bailleur à peine de vingt francs pour chaque contravention.

12° Pendant toute la durée du présent bail il ne pourra jamais être fait aucun dépôt de fumier dans les cours. Celui-ci devra à sa sortie des étables être chargé sur des voitures puis conduit et écarté immédiatement dans les terres désignées par le bailleur. Les fumiers ou autres engrais et amendements achetés pour l'exploitation seront payés

deux tiers par le bailleur et un tiers par le preneur ; les frais de transport de la gare ou du lieu d'achat resteront à la charge du preneur.

13° Le preneur sera tenu de planter, entretenir et embuissonner les arbres fruitiers qui lui seront fournis par le bailleur et ceux actuellement plantés.

14° Les semences de froment, seigle et avoine seront passées au trieur tous les ans. Toutes les semences seront fournies en entier par le preneur. Toutefois les trèfles et autres graines fourragères seront payées à frais communs. Les semences seront en outre sulfatées ou préparées de telle manière que l'indiquera le bailleur qui fournira les matières à moitié frais.

15° Chaque année il sera procédé au règlement de compte de l'année écoulée, entre le bailleur et le preneur, et les reliquats réglés ou passés en compte à nouveau. Il sera remis au preneur une copie certifiée conforme au registre.

16° L'année de sa sortie, le preneur sera tenu de laisser bien conditionnés et rangés comme à l'ordinaire les pailles et fourrages de toute espèce, y compris les betteraves et pommes de terre, tels qu'il les recevra à son entrée. Les betteraves et autres racines propres à la nourriture du bétail seront estimées et laissées au métayer entrant qui aura à en payer la moitié au métayer sortant. Pour les topinambours ils seront estimés dans le champ et retenus par le bailleur.

17° Le cheptel garnissant le domaine sera livré au preneur par le cultivateur sortant après estimation faite entre eux ; le preneur en restera chargé et responsable immédiatement après l'estimation.

18° La chasse est absolument interdite au preneur et à toutes les personnes de sa maison.

19° Toutes les volailles élevées dans le domaine seront partagées par moitié ou vendues au profit du bailleur et du preneur. Le preneur pourra consommer les œufs ; mais, s'il en vend, le prix sera partagé par moitié.

20° Dans le cas où le bailleur trouverait insuffisants pour la culture, les charrues ou autres instruments aratoires du preneur, il lui en fournirait de meilleurs en les portant à son compte pour le prix d'acquisition.

21° Enfin le preneur paiera tous frais, droits, honoraires auxquels les présents pourront donner ouverture, y compris ceux d'une grosse pour le bailleur, s'il l'exige.

PRESTATION

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant *une prestation annuelle de la somme de* qui sera payable chaque année au onze novembre en la demeure du bailleur et qui pourra être retenue sur le produit des ventes de bétail de l'année.

Le preneur devra également remettre chaque année au bailleur à titre de menus suffrages hectolitres de pommes de terre saines et bien choisies et kilogrammes de paille et kilogrammes de fourrages choisis par lui et que le preneur devra rendre au domicile du bailleur.

ÉVALUATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits d'enregistrement les parties évaluent à francs, toutes charges et prestations comprises, la part du bailleur dans les produits du domaine.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à , en l'étude de M. l'un des notaires soussignés.

Dont acte : le premier septembre mil huit cent quatre-vingt-sept.

AUTRE BAIL A COLONAGE CHAROLAIS

Par devant M. et son collègue, notaires
à, département de, soussignés.

A comparu :

M. demeurant à, commune
de

Lequel a, par ces présentes, donné à titre de bail à
moitié fruits, croîts et décroîts pour une année entière qui
commencera à courir au onze novembre mil huit cent
quatre-vingt-sept.

A M., cultivateur, et son
épouse qu'il autorise, demeurant ensemble commune
de, preneurs solidaires, présents et acceptant.

DÉSIGNATION

Un domaine appelé le domaine sis com-
mune de, comprenant bâtiments d'habitation
et d'exploitation, jardin, ouches, terres labourables, prés
et pâtures, d'une contenance approximative de
hectares environ.

Ainsi que ce domaine s'étend, poursuit et comporte avec
toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception
ni réserve, comme aussi sans aucune garantie de la conte-
nance sus indiquée, les preneurs déclarant au surplus s'en
contenter.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu sous les charges, clauses et conditions suivantes, que les preneurs s'obligent conjointement et solidairement entre eux, d'accomplir et exécuter, savoir :

1° Les preneurs recevront audit jour onze novembre prochain, les biens immeubles constituant le domaine dans l'état où ils se trouvaient. Toutefois dans les trois mois qui suivront l'entrée en jouissance desdits preneurs, comme aussi dans les trois mois qui suivront leur sortie, il sera fait au moyen d'experts contradictoirement nommés un état estimatif des lieux. Le montant de la première de ces deux visites, restera entre les mains du bailleur et si, à la sortie des preneurs il existe un déficit de visite, ces derniers devront en payer le montant au bailleur, sans pouvoir au contraire, réclamer aucune indemnité en cas d'amélioration (1), dans l'état des lieux.

2° Les preneurs devront jouir en bon père de famille de tous les biens immeubles compris audit bail : ils devront les entretenir constamment en bon état de réparations locatives et de bonne culture pour les laisser de même à leur sortie.

3° Ils devront fournir toute la paille de seigle gluitée qui sera nécessaire pour le bon entretien des couvertures en paille, et ils devront, en outre, nourrir et servir les couvreurs qui seront payés par le bailleur.

4° Ils devront conserver et entretenir convenablement les divers chemins de desserte qui ont été établis dans l'étendue dudit domaine, étant toutefois bien entendu qu'il n'y aura pas lieu de tenir compte de l'état desdits chemins dans la visite qui se fera à la sortie desdits preneurs.

(1) C'est là un usage critiquable à tous les points de vue.

5° D'un autre côté lesdits preneurs souffriront sans aucune indemnité, toutes les réparations grosses et menues, reconstructions et nouvelles constructions, comme aussi toutes les démolitions que le bailleur jugera à propos de faire faire pendant le cours du bail dans les biens qui y sont compris, quelle que soit la durée des travaux qui en résulteront, et quels que soient aussi les défauts de jouissance qui pourront en résulter pour les preneurs.

6° Les preneurs devront payer chaque année, la moitié de la prime d'assurance contre la grêle et contre l'incendie. Ils devront faire ramoner annuellement les cheminées du domaine.

7° Ils veilleront à la conservation intacte des biens compris au présent bail, et devront sous peine de tous dommages-intérêts, envers le bailleur, le prévenir de toutes anticipations, déplacements de bornes, établissements de servitude, et de tous autres délits ou quasi-délits qui pourraient être commis dans l'étendue desdits biens.

8° Les preneurs cultiveront, fumeront et ensemenceront les terres en temps et saisons convenables, sans pouvoir les dessoler ni surcharger. Pour cette culture de même que pour l'assolement des terres, le mode et la quantité d'emblavure à faire chaque année, à chaque saison, pour chaque espèce de céréales, pour les ventes et achats de bestiaux, ils devront toujours se soumettre à la direction et à la volonté du bailleur.

9° Les preneurs devront, à première demande du bailleur, répandre la quantité d'au moins hectolitres de chaux. Cette chaux sera prise aux fourneaux qu'il plaira au bailleur et elle sera payée au prix de revient au four. Les preneurs paieront en outre vingt-cinq centimes par deux hectolitres de chaux pour frais de transport, le bailleur s'engageant à rendre cette chaux à

Elle sera déchargée et écartée par les preneurs.

Les preneurs ne devront rien payer dans le prix de la chaux qui pourra être employée l'année de la sortie.

10° Ils établiront autour des héritages dans les endroits qui leur seront indiqués par le bailleur, à leurs frais et sans aucune indemnité mètres de fossés chaque année.

Ils entretiendront en bon état et bien curés tous les fossés, rigoles et saignées, existant soit autour, soit dans l'intérieur des héritages, de même que les fossés qu'ils établiront, ainsi qu'on vient de le dire. Ils entretiendront aussi en bon état toutes les haies vives et sèches servant de clôture, à cet effet, ils plesserront et élagueront les haies vives, et chargeront celles sèches, le tout en temps et saisons convenables, en se conformant pour l'élagage aux usages des lieux.

11° Si le bailleur juge à propos d'établir, pendant le cours du bail, de nouveaux fossés dans les prés et autres héritages, les preneurs devront, après leur achèvement, les maintenir en bon état et les laisser de même à leur sortie.

12° Les preneurs devront établir chaque année entes de bons fruits et mètres de plants à double rang, plus plantons de saule, le tout dans les endroits qui leur seront indiqués.

Les preneurs pourront faire recevoir toutes ces plantations et en retirer décharge à la fin de chaque année.

13° Les preneurs feront gratuitement pendant la durée du bail et à première demande :

A. Toutes les voitures et tous les transports de matériaux qui seront nécessaires pour les réparations grosses ou mêmes reconstructions et nouvelles constructions que le propriétaire jugera à propos de faire dans les biens compris

au présent bail, sans rétribution ni indemnité de nourriture ou autre.

B. Concurremment avec les autres fermiers ou laboureurs de la terre d _____, toutes les voitures et tous les transports de matériaux qui leur seront demandés pour les grosses ou mêmes réparations, constructions et reconstructions que le propriétaire jugera à propos de faire faire pendant la durée du bail dans le château de _____, et dans celles de ses louageries qui resteront attachées à sa réserve, le tout sans rétribution ni indemnité quelconque.

C. Toutes les voitures et journées de labours qui leur seront demandées pour la culture et l'engrangement des récoltes de la réserve du bailleur ou pour tous autres besoins du château de _____, et de la personne du propriétaire.

Enfin, pour les voitures et journées de labours comprises sous ce dernier paragraphe, le bailleur donnera à dîner aux hommes qui y seront employés.

14° Les preneurs devront étaupiner, rigoler et abreuver convenablement les prés. Ils devront en entretenir tous les fossés et rigoles, en bon état et en détruire toutes les ronces et autres accrues, le tout pour les maintenir constamment en bon état de faulx courante et de produit ; enfin ils devront les faucher en temps et saisons convenables et ne pourront au printemps y envoyer leur bétail pacager après le 25 février.

Il sera créé chaque année la grandeur de pré à demeure que désignera le bailleur après que les champs désignés auront été assolés, nivelés et drainés au besoin. Les graines pour les créer seront payées par moitié et les foins en provenant seront rangés avec et comme ceux des anciens prés. Les preneurs établiront en outre un hectare de luzerne et un hectare de topinambours.

15° Les preneurs recevront au onze novembre prochain, tous les foins, pailles et fourrages artificiels qui auront été récoltés pendant l'année courante, moins cependant la moitié des fourrages artificiels.

Ils devront à l'expiration du présent bail laisser convenablement engrangés :

1° Tous les foins et pailles qu'ils auront récoltés pendant la dernière année de jouissance :

2° Les fourrages qui proviendront de la première coupe des trèfles ;

3° S'il existe des luzernes, les fourrages qui proviendront de deux premières coupes de ces luzernes, toujours durant la dernière année de jouissance.

Faculté est accordée aux preneurs, cette dernière année, de faire consommer par le bétail avant la sortie, la seconde coupe de trèfle, et les coupes de luzerne qui pourront être faites après les deux premières.

16° Il leur est interdit de distraire de la propriété aucuns foins, pailles et fumiers, ceux-ci devront être consommés sur les lieux et servir à l'amendement des terres et des prés.

17° A leur entrée en jouissance, les preneurs trouverontensemencées environ cinquante kilogrammes de graines de trèfle : à leur sortie, ils devront en laisser ensemencée une quantité au moins égale. Il leur sera tenu compte de la moitié du prix de la graine. Ils devront semer cette graine dans les temps les plus favorables et dans les terrains désignés par le bailleur. La semaille de cette graine de trèfle, l'année de la sortie devra être faite sous la surveillance du bailleur, et lesdits preneurs devront se faire donner décharge de cette semaille.

Durant le bail les preneurs devront chaque année semer dans les héritages qui leur seront indiqués telle quantité de

fourrages artificiels que bon semblera au bailleur, la graine sera fournie ou payée par moitié.

18° Les preneurs ne pourront faire aucune voiture pour autrui sans le consentement formel et par écrit du bailleur, et cela sous peine de 20 francs d'amende pour chaque contravention.

19° Les preneurs paieront et acquitteront sans aucune répétition les impôts des portes et fenêtres, comme aussi les prestations en nature ou en argent pour les chemins vicinaux.

20° Les preneurs devront conserver intacts tous les arbres fruitiers ou autres et ne pourront jamais en abattre aucun sans le consentement du bailleur.

Ils auront seulement droit pour leur faciliter l'entretien des haies sèches, à l'élagage des arbres têtards que l'on a l'habitude d'élaguer, en se soumettant pour cet élagage aux usages des lieux. S'ils élaguent des arbres ayant l'habitude de l'être autres que des têtards, ils ne pourront faire l'élagage que jusqu'au tiers de la hauteur de ces arbres à partir du sol.

Les élagages de vernes seront faits et fagotés par les preneurs et employés pour les drainages s'il y a lieu.

Lesdits preneurs devront respecter et ne pas couper les jeunes lances essence, chêne, charme ou orme, qui pourraient se trouver dans les haies des héritages compris au bail.

Il leur est interdit d'élaguer les baliveaux et brins de chêne. Ils ne pourront réclamer aucune indemnité pour les arbres têtards que le bailleur jugera à propos de faire abattre à son profit durant le bail.

21° Les preneurs recevront au onze novembre prochain du bailleur, pour l'exploitation du domaine et pour le tenir à titre de cheptel à moitié croît, perte ou profit, un fonds de cheptel d'une valeur de francs,

Ils s'obligent conjointement et solidairement entre eux à nourrir et soigner convenablement ce fonds de cheptel, et à le maintenir pendant toute leur jouissance sans pouvoir jamais en vendre, échanger ou distraire aucune pièce par eux-mêmes ; les ventes et achats de bestiaux demeurant exclusivement soumis à la direction et à la volonté du bailleur.

Enfin les preneurs s'obligent sous la même solidarité, à laisser lors de leur sortie, un fonds de cheptel, de même valeur que celui qu'ils auront reçu, en bétail de bonne qualité, suivant l'estimation et l'appréciation qui en seront faites de nouveau entre les parties au moyen d'experts.

22° Toutes les récoltes, fruits et produits quelconques du domaine, à l'exception des fruits et légumes du jardin seront partagés entre le bailleur et les preneurs.

Les battages se feront à la machine ou au fléau, à la volonté du bailleur. Dans le premier cas le bailleur paiera la machine, et les preneurs fourniront le personnel qu'ils nourriront ainsi que les accessoires utiles à ce sujet. Le partage des récoltes se fera sous la machine, ou aussitôt après les battages. Dans le deuxième cas, le bailleur fournira un homme et les preneurs deux. Ceux-ci seront nourris par les preneurs.

23° Les semences de toutes espèces seront fournies par moitié. En ce qui concerne les semences, le bailleur se réserve lorsqu'il ne trouvera pas convenables les produits du domaine concédé, le droit de se pourvoir ailleurs de semences dont le prix sera payé par moitié.

24° Par dérogation aux deux articles qui précèdent il est convenu ce qui suit :

Les haricots seront comme tout ce qui se récoltera dans ledit domaine, partagés par moitié, sauf ce qui se récoltera dans le jardin qui reste exclusivement réservé aux preneurs.

Les pommes de terre et toutes les plantes fourragères qui seront récoltés pendant le bail, seront entièrement consommées dans le domaine : les pommes de terre d'abord pour la nourriture de la maison et ensuite pour les cochons du domaine, et les plantes fourragères pour la nourriture des bestiaux de l'exploitation. Les preneurs ne pourront vendre ni distraire aucune partie de ces pommes de terre et plantes fourragères. Les lards seront engraisés par moitié.

25° Lesdits preneurs livreront chaque année à titre de menus suffrages, au bailleur et en sa demeure hectolitres de pommes de terre prises parmi les plus belles, poulets et chapons. Les oies, les dindes, les canards, ainsi que la plume de ces volailles seront à moitié.

26° Les preneurs paieront les frais des présentes en déboursés ou honoraires, y compris le coût d'une grosse à délivrer au bailleur.

27° Le présent bail à moitié fruits est encore consenti et accepté moyennant un loyer annuel (1) de francs, que les preneurs solidairement entre eux, s'obligent à payer au bailleur en sa demeure le onze novembre de chaque année. Ce dernier aura le droit de retenir ledit loyer chaque année à l'avance sur la moitié qui reviendra aux preneurs dans le produit des ventes du bétail de l'année.

Dans le cas où le bailleur jugerait à propos de modifier les dépendances du domaine par échange ou autrement, cette faculté lui sera accordée, mais il y aurait lieu à indemnité pour les preneurs, si ceux-ci en éprouvaient un préjudice.

(1) C'est là une dénomination radicalement inexacte, comme nous l'avons précédemment montré. La soulte payée par les preneurs ne constitue à aucun titre un véritable loyer.

TACITE RECONDUCTION

Le présent bail pouvant être continué par tacite reconduction. Il est convenu que le nouveau bail qui s'opérera de cette manière pourra cesser chaque année à la volonté du bailleur ou des preneurs, à la charge, par celle des parties qui voudra y mettre fin, d'en prévenir l'autre par congé signifié au moins trois mois à l'avance.

ÉVALUATION

Pour la perception des droits d'enregistrement, et sans que les parties puissent en tirer aucune conséquence, lesdites parties évaluent les parts et portions à revenir annuellement au bailleur, charges et loyer compris à la somme de francs.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à et, en l'étude de l'un des notaires soussignés.

Dont acte :

Fait et passé à , en ladite étude.

L'an mil huit cent quatre-vingt-sept, le cinq novembre.

Lecture faite, M a signé avec les notaires, M^{me} a également signé ; quant à M il a déclaré ne savoir écrire ni signer de ce faire interpellé par M^e

